



भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4
PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 76]

नई दिल्ली, बृहस्पतिवार, मार्च 21, 2013/फाल्गुन 30, 1934

No. 76]

NEW DELHI, THURSDAY, MARCH 21, 2013/PHALGUNA 30, 1934

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुम्बई, 13 मार्च, 2013

सं. टीएएमपी/64/2012-सीएचपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्द्वारा संलग्न आदेशानुसार, श्रीपेरम्बदूर में चेन्नई पत्तन न्यास द्वारा अधिग्रहीत भूमि के लिए पट्टा प्रभार के निर्धारण के लिए चेन्नई पत्तन न्यास से प्राप्त प्रस्ताव का निपटान करता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

मामला सं. टीएएमपी/64/2012-सीएचपीटी

चेन्नई पत्तन न्यास

.....

आवेदक

कोरम

(i) श्रीमती रानी जाधव, अध्यक्ष

(ii) श्री टी. एस. बालासुब्रह्मण्यम, सदस्य (वित्त)

आदेश

(जनवरी, 2013 के 24वें दिन पारित)

यह मामला श्रीपेरम्बदूर में चेन्नई पत्तन न्यास द्वारा अधिग्रहीत भूमि के लिए पट्टा प्रभार के निर्धारण के लिए चेन्नई पत्तन न्यास (सीएचपीटी) से प्राप्त प्रस्ताव से संबंधित है।

2.1. सीएचपीटी द्वारा अपने प्रस्ताव दिनांक 8 अक्टूबर 2012 में कही गई मुख्य बातों को नीचे सारबद्ध किया गया है:-

- (i). सीएचपीटी ने पीपीपी माडल के अधीन बीओटी आधार पर शुष्क पत्तन के विकास के लिए 99 वर्ष पट्टा आधार पर स्टेट इंडस्ट्रीज प्रमोशन कारपोरेशन ऑफ तमिलनाडु (सिपकोट) से 121.74 एकड़ भूमि अधिग्रहीत की है। संपूर्ण भूमि शुष्क पत्तन सुविधाओं के विकास के लिए बीओटी परिचालक/कों को आवंटित किए जाने का प्रस्ताव है।
- (ii). उक्त भूमि क्षेत्र के लिए भूमि पट्टा प्रभार सरकार द्वारा घोषित भूमि नीति दिशानिर्देश 2010 के अनुसार निर्धारित किया जाना है।
- (iii). भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 6.3 (1) के अनुसार, उपर्युक्त भूमि के लिए भूमि पट्टा प्रभार निर्धारित करने के लिए अध्यक्ष, सीएचपीटी की अध्यक्षता में एक समिति का गठन किया गया है।
- (iv). उपर्युक्त भूमि के लिए भूमि पट्टा प्रभार भूमि नीति दिशानिर्देश, 2010 के खंड 6.3(1)(ख) के अधीन निर्धारित विभिन्न विकल्पों के अधीन परिगणित किया गया है। भूमि नीति दिशानिर्देशों में निर्धारित पांच विकल्पों में से, सीएचपीटी ने 3 विकल्पों पर विचार किया है:-
 - (1). क्षेत्र में भूमि मूल्यों का राज्य सरकार रेडी रिकानर।
 - (2). पत्तन के समीप पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेनदेनों की औसत दर, 2 प्रतिशत वृद्धि प्रतिवर्ष जोड़ते हुए।
 - (3). कोई अन्य प्रासंगिक कारक जो पत्तन द्वारा चिह्नित किया जा सकता है।
- (v). विकल्प-1 के अनुसार, सीएचपीटी ने राज्य सरकार रेडी रिकानर के आधार पर रु 1078/- प्रति 100 वर्ग मी. प्रतिमाह की दर से भूमि पट्टा प्रभारों पर विचार किया है। विकल्प-1 के संबंध में गणना नीचे दी गई है:-

क्र.सं.	ब्योरे	दर रु 0 में
1.	सर्वेक्षण सं. 1105 एवं 1228 (प्रति वर्ग मी.)	2155.00
2.	पट्टा किराया @ 6% प्रतिवर्ष	129.3
3.	पट्टा किराया प्रतिमाह प्रति वर्ग मी.	10.775
4.	पट्टा किराया प्रति 100 वर्ग मी.	1077.5
5.	लगभग (रु 100 प्रति वर्ग मी.)	1078

- (vi). विकल्प-2 के अनुसार, सीएचपीटी ने पत्तन के समीप पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेनदेन की औसत दर के आधार पर, 2 प्रतिशत वृद्धि प्रतिवर्ष जोड़ते हुए, रु 1078/- की दर से वार्षिक पट्टा प्रभारों पर विचार किया है। विकल्प-2 के संबंध में गणना नीचे दी गई है:-

क्र.सं.	ब्योरे	दरें रु 0 में	
		सर्वेक्षण सं. 1105 एवं 1105/2	सर्वेक्षण सं. 1228/7 एवं 1409/24
1.	औसत दर प्रति वर्ग फीट इंजीनियरिंग विभाग द्वारा यथा प्रेषित	45.00	200.00

2.	औसत दर प्रति वर्ग मी.	485.00	2155.00
2.	पट्टा किराया @ 6% प्रतिवर्ष	29.09	129.30
3.	पट्टा किराया प्रति माह प्रति वर्ग मी.	2.42	10.775
4.	पट्टा किराया प्रति 100 वर्ग मी.	242.44	1077.5
	पूर्णांकित	242	1078
6.	वृद्धि वर्ष 2012 के लिए 2 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से (अप्रैल 2012 के अनुसार प्रेषित दर से)	4.84	-
7.	2012 के लिए पट्टा किराया प्रति 100 वर्ग मी.	247	1078
5.	लगभग (प्रति 100 वर्ग मी.)	247	1078

(vii). (क). 2010 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार, भूमि पट्टा प्रभार भूमि के बाजार मूल्य पर 6 प्रतिशत की दर से निर्धारित किए जाने हैं। तथापि, यह महसूस किया गया है कि बाजार मूल्य पर 6 प्रतिशत की दर से वार्षिक मूल्य निर्धारित करना फ्रीहोल्ड भूमि के मामले में ही लागू किया जा सकता है जहां भूमि लागत बढ़ेगी और भूमि न्यास के कब्जे में बनी रहेगी।

(ख). वर्तमान मामले में, सीएचपीटी द्वारा सिपकोट से ₹ 100 करोड़ (लगभग) के प्रारंभिक पट्टा प्रभारों के साथ 99 वर्ष पट्टा आधार पर 121.74 एकड़ भूमि का अधिग्रहण किया गया है। चूंकि सीएचपीटी द्वारा निवेशित राशि 99 वर्षों की पट्टा अवधि के लिए है और पट्टा अवधि के बार भूमि सिपकोट को वापिस कर दी जाएगी, इसलिए यह बहुत ही तर्कसंगत होगा कि रियायतप्राप्तकर्ता द्वारा निवेशित राशि वार्षिक पट्टा प्रभारों के माध्यम से वसूल की जाए। तदनुसार, विकल्प-3 के अधीन, भूमि पट्टा प्रभार और ब्याज की वसूली के आधार पर भूमि पट्टा प्रभार ₹ 4186/- प्रति 100 वर्ग मी. प्रति माह परिगणित होते हैं। विकल्प-3 के संबंध में गणना नीचे दी गई है:-

क्र.सं.	कार्य की मद	दरें ₹ 0 में
1.	21-9-2012 को भुगतान की गई 121.74 एकड़ भूमि की वास्तविक लागत	973920000
2.	24 महीनों के लिए 10/2010 से 9/2012 तक अवसर नुकसान के लिए 12 प्रतिशत की दर से ब्याज	233740800
3.	जोड़ (क)	1207660800
4.	120.85 एकड़ के लिए कुल भूमि पट्टा प्रभारों की 2 प्रतिशत स्टांप ड्यूटी ₹ 96,68,00,000	19336000
5.	पंजीकरण शुल्क	20100
6.	जोड़ (ख)	19356100
7.	भूमि पट्टा प्रभारों के 2 प्रतिशत की दर से 0.89 एकड़ के लिए खर्च की जाने वाली स्टांप ड्यूटी (अर्थात् 71,20,000)	142400
8.	पंजीकरण फीड (लगभग)	3000
9.	जोड़ (ग)	145400
10.	भूमि के खर्च की गई कुल लागत (ख) (क + ख + ग)	1227162300
11.	जोड़ें और 12 महीनों के लिए 12 प्रतिशत वार्षिक की दर से ब्याज (एलए होने तक) (ड)	147259476
12.	एलए किए जाने तक पत्तन के लिए कुल लागत	1374421776
13.	पत्तन के कुल निवेश रूप में परिकल्पित बाजार मूल्य (विकल्प-5 के अधीन)	1374421776
14.	घटाएं: भूमि नीति 2010 के अनुसार बाजार मूल्य पर 6 प्रतिशत वार्षिक की दर से किराया (घ)	82465307
15.	जोड़ें: 96 वर्षों की शेष पट्टा अवधि में 12 प्रतिशत वार्षिक ब्याज के साथ पत्तन के निवेश को प्रभाजित करने के लिए समीकृत वार्षिक भुगतान (छ)	164933720
16.	121.74 एकड़ के लिए प्रतिवर्ष वसूल किए जाने वाले कुल पट्टा प्रभार (च+छ) (ज)	247399027
17.	पट्टा प्रभार प्रति एकड़ प्रतिवर्ष (ज/121.74) (झ)	2032192
18.	पट्टा प्रभार प्रति वर्ग मी. प्रतिवर्ष (झ/4046) (ण)	502.27
19.	पट्टा प्रभार प्रति वर्ग मी. प्रति माह (ण/12) (त)	41.86
20.	मासिक पट्टा किराया प्रति 100 वर्ग मी. प्रति माह (त X 100)	4185.60
	पूर्णांकित (प्रति 100 वर्ग मी./माह)	4186.00

- (viii). समिति ने नोट किया था कि दिशानिर्देशों में निर्धारित उच्चतर स्वीकार किया गया निविदा मूल्य इस मामले में प्रासंगिक नहीं है क्योंकि भूमि श्रीपेरम्बदूर में स्थित है जोकि मौजूदा पत्तन भूमि से बहुत दूर है और कांटीजियस भूमि भी नहीं है।
- (ix). जहां तक अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित की गई दर का प्रश्न है, समिति ने महसूस किया था कि मूल्यांकनकर्ता की नियुक्ति इस मामले में जरूरी नहीं है क्योंकि भूमि पत्तन को पट्टे पर दी गई है।
- (x). समिति ने ऊपर दिए गए तीन विकल्पों के अधीन पट्टा किराया गणना का अवलोकन किया था। चर्चाओं के बाद, समिति ने विकल्प-3 के अनुसार रु0 4186/- प्रति 100 वर्ग मी. प्रति माह की दर की अनुशंसा की थी।
- (xi). समिति ने सीएचपीटी द्वारा सिपकोट के साथ किए गए भूमि पट्टा करार का अवलोकन भी किया था और पाया था कि करार के कुछ खंडों के आधार पर, सीएचपीटी को भविष्य में कुछ अतिरिक्त खर्च करना होगा और इसलिए भूमि पट्टा प्रभारों के मौजूदा दरमान में उपयुक्त खंड शामिल किए गए हैं।
- (xii). यह मामला बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जा रहा है, बोर्ड के संकल्प की प्रति भेजी जाएगी।
(तत्पश्चात्, सीएचपीटी ने अपने पत्र दिनांक 16 जनवरी 2012 के कवर के अंतर्गत 121.84 एकड़ भूमि के लिए रु0 4186/- प्रति 100 वर्ग मी. प्रति माह के पट्टा किराया प्रभार निर्धारित करने के प्रस्ताव को टीएएमपी के अनुमोदन के लिए भेजने की कार्रवाई का समर्थन करते हुए बोर्ड संकल्प दिनांक 15 अक्टूबर 2012 की प्रति अग्रेषित की थी।)
3. सीएचपीटी ने दरमान के अध्याय - VI के अधीन विविध प्रभारों में सामान्य टिप्पणी के समक्ष मौजूदा मान-1 के बाद मान-1क रूप में शामिल किए जाने का प्रस्ताव किया है:-

मान 1 क - मादेपू श्रीपेरम्बदूर में भूमि के आबंटन के लिए लाइसेंस शुल्क का मान

मद क्र.	स्थान का विवरण	इकाई	लाइसेंस शुल्क
1.	खुला स्थान	100 वर्ग मी. अथवा उसका भाग	रु0 4,186/- प्रति केलेंडर माह अथवा उसका भाग

मान-1क के लिए टिप्पणियां:

- (i). उपर्युक्त मान-1क के अधीन शामिल भूमि क्षेत्र पत्तन द्वारा दीर्घावधि पट्टे पर सिपकोट से लिया गया है। चूंकि भूमि पत्तन द्वारा सिपकोट से पट्टा आधार पर ली गई है, अधिग्रहीत की गई भूमि के लिए कोई बढ़ा हुआ मुआवजा, विकास की लागत तथा विकास की लागत में कोई वृद्धि आबंटी द्वारा वहन की जाएगी अथवा विकल्पतः पट्टा प्रभार उस अनुपात में संशोधित किए जाएंगे जो आबंटी द्वारा वहन किए जाएंगे।
- (ii). समान सुविधाओं जैसे सड़कें, स्ट्रीट लाइट, पानी की आपूर्ति, सेनिटेशन, ड्रेनेज, संयुक्त भवन, बगीचे, एवेन्यू प्लांट्स, पार्क आदि के लिए सिपकोट को देय वार्षिक अनुरक्षण प्रभार, यदि कोई हो, आबंटी द्वारा अलग से वहन किया जाएगा और इस संबंध में सिपकोट द्वारा यथा निर्धारित प्रतिमानों का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा।
- (iii). आबंटी उस प्रयोजन के लिए आबंटित भूमि का उपयोग करेगा जिसके लिए इसकी प्रत्याशा की गई है।
- (iv). मौजूदा पत्तन भूखंडों के आबंटन के लिए लागू स्थान का लाइसेंस देने के लिए सामान्य टिप्पणी एवं शर्तें, जैसी नीचे दी गई हैं, मान 1क के अधीन शामिल की गई भूमि पर भी लागू होंगी।

4.1 निर्धारित परामर्शी प्रक्रिया के अनुसार, सीएचपीटी का प्रस्ताव दिनांक 8 अक्टूबर 2012 उपयोक्ताओं/उपयोक्ता संगठनों तथा भावी आवेदकों (सीएचपीटी द्वारा उपलब्ध करवाई गई सूची के अनुसार) को उनकी टिप्पणियों के लिए भेजा गया था।

4.2. इस संबंध में, केवल एक भावी आवेदक अर्थात् मै. एसजेके इंडस्ट्रीज प्राइवेट लिमिटेड (एसजेसेआईपीएल) ने अपनी टिप्पणियां भेजी हैं। एसजेकेआईपीएल से प्राप्त हुई टिप्पणियों की एक प्रति सीएचपीटी को प्रतिपुष्टि सूचना के रूप में अग्रेषित की गई थी। सीएचपीटी का प्रतिसाद इस मामले को अंतिम रूप दिए जाने तक प्राप्त नहीं हुआ था।

5. प्रस्ताव की प्राथमिक छानबीन के आधार पर, सीएचपीटी से हमारे पत्र दिनांक 8 नवम्बर 2012 द्वारा विभिन्न बिन्दुओं पर अतिरिक्त सूचना/स्पष्टीकरण भेजने का अनुरोध किया गया था। सीएचपीटी ने अपने पत्र दिनांक 27 नवम्बर 2012 द्वारा हमारे प्रश्नों का जवाब भेजा था। हमारे द्वारा उठाए गए प्रश्नों और उनपर सीएचपीटी का प्रतिसाद नीचे दिए गए हैं:-

क्र.सं.	हमारे द्वारा उठाए गए प्रश्न	सीएचपीटी से प्राप्त प्रतिसाद
I.	सामान्य:	
(i).	सीएचपीटी पुष्टि करे कि उसका प्रस्ताव भारत सरकार द्वारा अनुमोदित महापत्तनों के लिए भूमि नीति के	यह पुष्टि की गई है कि यह प्रस्ताव भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार है। तथापि, यह ध्यान में रखते हुए कि पत्तन ने सिपकोट

	अनुसार है और एमओएस के पत्र सं. पीटी-11033/4/2009-पीटी द्वारा सभी महापत्तन न्यासों पर 13 जनवरी 2011 से लागू की जाएगी।	से दीर्घावधि पट्टा आधार (99 वर्ष) पर विषय भूमि अधिग्रहीत की है और पट्टा अवधि के पूरा होने पर परिसंपत्ति पत्तन से संबंधित नहीं रह जाएगी, यह प्रस्ताव किया गया है कि बीओटी परिचालकों से पट्टा किराया प्रभारों से 99 वर्षों की पट्टा अवधि से ऊपर भूमि अधिग्रहीत करने के लिए सीएचपीटी द्वारा किए गए निवेश की वसूली की जाए और तदनुसार पट्टा किराया दरें परिगणित की गई हैं।
(ii).	यह भी पुष्टि की जाए कि सीएचपीटी द्वारा प्रस्तावित दर ढांचा ऊपर उल्लिखित भूमि नीति दिशानिर्देशों में यथा प्रदर्शित आखिर उपयोग के अनुसार है।	यह भूमि शुष्क पत्तन तथा मल्टीमोडल लॉजिस्टिक्स हब के विकास के लिए 99 वर्षों की दीर्घावधि अवधि के लिए अधिग्रहीत की गई थी जोकि मंत्रालय द्वारा अनुमोदित थी। तदनुसार, प्रशुल्क प्रस्ताव विषय हेतु भूमि पट्टा प्रभारों के निर्धारण के लिए भेजा गया है।
(iii).	यदि किसी मामले पर मौजूदा प्रस्ताव उपर्युक्त भूमि नीति दिशानिर्देशों से विपश्चित होता है तो सीएचपीटी उसका ब्योरा भेजे और उसके कारण बताए।	उपर्युक्त क्र.सं. (i) में दिए गए अनुसार।
(iv).	संपदा किरायों के संशोधन के लिए प्रस्ताव के साथ भेजे जाने के लिए अपेक्षित प्रशुल्क फाइल करने संबंधी प्रपत्र अर्थात् प्रपत्र-1, प्रपत्र-2क और प्रपत्र-2ख प्रस्ताव के साथ संलग्न किया नहीं पाया गया है। सीएचपीटी विधिवत् भरे गए अपेक्षित ब्योरों के साथ उक्त प्रपत्र भेजे।	चूंकि विषय प्रस्ताव आंशिक संशोधन के लिए है, अर्थात् पत्तन द्वारा हाल ही में अधिग्रहीत की गई भूमि के लिए भूमि पट्टा प्रभारों का निर्धारण, उक्त लागत विवरण जरूरी नहीं समझे गए थे। तथापि, यह सूचित किया गया है कि रु 4186/- प्रति 100 वर्ग मी. प्रति माह की प्रस्तावित दर पर बीओटी परिचालक से पट्टा प्रभारों वसूली के लेखा पर पत्तन की अतिरिक्त आय रु 24.74 करोड़ वार्षिक होगी। प्रशुल्क फाइल किए जाने संबंधी प्रपत्र संपदा किरायों के सामान्य संशोधन के लिए प्रस्ताव दाखिल किए जाने के समय पत्तन द्वारा जमा किए जाएंगे।
(v).	सीएचपीटी प्रस्तावित दरों की वसूली के माध्यम से श्रीपेरम्बदूर में भूमि के आबंटन से उसके द्वारा अर्जित किए जाने के लिए अनुमानित अतिरिक्त वार्षिक राजस्व भेजे। इस संबंध में, यह उल्लेखनीय है कि नवम्बर, 2010 में सीएचपीटी के सामान्य संशोधन प्रस्ताव के निपटान के समय श्रीपेरम्बदूर में भूमि के आबंटन से सीएचपीटी द्वारा अर्जित किए जाने के लिए अनुमानित अतिरिक्त आय का अनुमान नहीं लगाया गया था और वैसे ही सीएचपीटी सामान्य संशोधन प्रस्ताव के निपटान के समय उसे लेखा में नहीं लिया गया था। सीएचपीटी नवम्बर 2010 में अनुमोदित किए गए मौजूदा दरमान में उपर्युक्त समायोजनों का प्रस्ताव करे ताकि सीएचपीटी को राजस्व तटस्थ स्थिति सुनिश्चित की जा सके।	पिछले बिन्दु के जवाब में यथा उल्लिखित, श्रीपेरम्बदूर में भूमि के लिए पट्टा किरायों की वसूली के लेखा पर सीएचपीटी को अतिरिक्त राजस्व रु 24.74 करोड़ वार्षिक होगा। मौजूदा प्रशुल्क चक्र के लिए अतिरिक्त आय को लेखा में लेने तथा मौजूदा दरमान में समायोजन प्रस्तावित किए जाने के संबंध में, यह बताया गया है कि मौजूदा प्रशुल्क चक्र की वैधता 31 मार्च 2013 को समाप्त होगी। सीएचपीटी सफल बीओटी परिचालक के साथ रियायत करार पर हस्ताक्षर किए जाने से ही अतिरिक्त पट्टा किराया आय अर्जित करना शुरू करेगा। चूंकि बीओटी परिचालक के चयन की प्रक्रिया में लगभग एक वर्ष का समय लग सकता है, इसलिए 31 मार्च 2013 को समाप्त मौजूदा प्रशुल्क चक्र में पत्तन के लिए अतिरिक्त राजस्व नहीं होगा।
II.	भूमि का मूल्यांकन:	
(i).	राज्य सरकार रेडी रिकानर के आधार पर भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए 2010 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 6.3 (1)(क)(i) में शामिल विनिर्दिष्ट के आधार पर, विकल्प-1 के अधीन सीएचपीटी ने भूमि सर्वेक्षण सं. 1105 तथा 1228, लगभग 200 वर्ग फीट प्रत्येक, के प्लॉट के आधार पर भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित किया है और 'आवासीय श्रेणी' के रूप में वर्गीकृत किया है। इस संबंध में, सीएचपीटी निम्नलिखित स्पष्ट/प्रेषित करे:-	
	(क). सीएचपीटी पुष्टि करे कि क्या भूमि के 200 वर्ग फीट प्लॉट की कीमत श्रीपेरम्बदूर में 121.74 एकड़ के सम्पूर्ण क्षेत्र के लिए भूमि की कीमत निर्धारित करने के लिए पर्याप्त है।	प्रस्ताव के अनुबंध-1 के दूसरे कॉलम में निर्दिष्ट किया गया आंकड़ा वर्ग मी. आधार पर दिशानिर्देश कीमत है जो रु 200 प्रति वर्ग फीट है और यह भूमि के 200 वर्ग फीट के लिए नहीं है।

1196 4/13-2

	(ख). श्रीपेरम्बदूर में भूमि बीओटी परिचालकों (अर्थात् वाणिज्यिक प्रयोजन) को आबंटित किए जाने के लिए प्रस्तावित की गई है, परन्तु, भूमि का मूल्य 'आवासीय श्रेणी' रूप में वर्गीकृत भूमि के प्लॉट के आधार पर सीएचपीटी द्वारा निर्धारित किया गया है। भूखंडों के एंड उपयोगता में भिन्नता के मद्देनजर, सीएचपीटी स्पष्ट करे कि श्रीपेरम्बदूर में भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए इसे आधार रूप में कैसे लिया जा सकता है।	बाजार दर प्रस्तावित शुष्क पत्तन के पड़ोस में आवासीय/वाणिज्यिक भूमि (सरकारी दिशा निर्देश कीमत) के आधार पर परिगणित की गई है।
(ii).	शुष्क पत्तन के पड़ोस में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक लेनदेनों की औसत दर के आधार पर भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए 2010 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 6.3 (1)(क)(ii) में शामिल विनिर्दिष्ट के आधार पर, विकल्प-2 के अधीन सीएचपीटी ने वर्ष 2010, 2011 तथा 2012 के दौरान सर्वेक्षण सत्र 1105 तथा 1228, माप क्रमशः लगभग 1090 वर्ग फीट और 2100 वर्ग फीट वाली भूमि के प्लॉट के बाजार मूल्य के आधार पर भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित किया है। इस संबंध में, सीएचपीटी निम्नलिखित स्पष्ट/प्रेषित करे:-	
	(क). सीएचपीटी पुष्टि करें कि क्या भूमि के 1090 वर्ग फीट और 2100 वर्ग फीट प्लॉट की बिक्री कीमत श्रीपेरम्बदूर में 121.74 एकड़ के सम्पूर्ण क्षेत्र के लिए भूमि की कीमत निर्धारित करने के लिए पर्याप्त है।	हाँ।
	(ख). यह स्पष्ट नहीं है कि शुष्क पत्तन के पड़ोस में भूमि के उक्त दो प्लॉटों की बिक्री कीमत में काफी भिन्नता क्यों है। सीएचपीटी स्थिति स्पष्ट करे।	दिशानिर्देश मूल्य अप्रैल 2012 से संशोधित किया गया है और इसलिए वहाँ काफी भिन्नता है।
(iii).	सीएचपीटी ने अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता नियुक्त करते हुए श्रीपेरम्बदूर में भूमि की बाजार कीमत पर क्यों नहीं पहुंचा, जैसा 2010 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 6.3 (1) (क) (iv) में यथा विनिर्दिष्ट किया गया है, स्पष्ट करें।	चूंकि विषय भूमि पत्तन द्वारा हाल ही में अधिग्रहीत की गई है और पत्तन द्वारा किया गया वास्तविक निवेश उपलब्ध है, इसलिए बाजार कीमत पर पहुंचने के लिए अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता की नियुक्ति जरूरी नहीं समझी गई है।
(iv).	किसी अन्य कारक, जो पत्तन द्वारा चिह्नित किया जाता सकता है, के आधार पर भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए 2010 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड में शामिल विनिर्दिष्ट के आधार पर, विकल्प-5 के अधीन सीएचपीटी ने 121.74 एकड़ भूमि अधिग्रहीत करने के लिए उसके द्वारा भुगतान की गई भूमि की वास्तविक कीमत के आधार पर भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित किया है। इस संबंध में, सीएचपीटी निम्नलिखित स्पष्ट/प्रेषित करे:-	
	(क). भूमि की कीमत राशि रु0 97.39 करोड़ के समर्थन में दस्तावेजी साक्ष्य।	सीएचपीटी ने सिपकोट के साथ किए गए पट्टा करार के प्रासंगिक सार की प्रति भेजी है।
	(ख). सीएचपीटी अक्टूबर 2010 से सितम्बर 2012 के बीच 24 महीनों की अवधि के लिए अवसर नुकसान संबंधी 12 प्रतिशत की दर से ब्याज जोड़ने और भूमि के अधिग्रहण की कीमत पर बीओटी परिचालक के साथ लाइसेंस करार किए जाने की तारीख तक दूसरे 12 महीनों के पीछे का आधार स्पष्ट करे। यह स्पष्ट किया जाए कि क्या इस संबंध में सीएचपीटी द्वारा अंगीकृत किया गया दृष्टिकोण सरकार के भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार है।	सीएचपीटी ने पट्टा आधार पर 125 एकड़ भूमि अधिग्रहीत करने के लए 21-09-2010 को सिपकोट को रु0 100.13 करोड़ की राशि भुगतान की है। तथापि, सभी अपेक्षित औपचारिकताओं को पूरा करने के बाद, पट्टा विलेख किया गया था और 120.85 एकड़ के लिए 27-06-2012 को उप-रजिस्ट्रार कार्यालय में पंजीकृत कराया गया है। इसके अलावा, पत्तन द्वारा अधिग्रहीत की गई भूमि केवल पीपीपी मोड के माध्यम से शुष्क पत्तन के विकास के प्रयोजन के लिए है और सम्पूर्ण भूमि बीओटी परिचालक को आबंटित किए जाने का प्रस्ताव किया गया है। उपर्युक्त के

		मददेनजर, वास्तविक भुगतान के माह (अक्टूबर 2012) से पत्तन के वास्तविक निवेश पर रियायत करार किए जाने की संभावित अवधि (अक्टूबर 2013 मानी गई है) तक निवेशित राशि पर पत्तन को हुए ब्याज के नुकसान की क्षतिपूर्ति के लिए जोड़ा गया है। यह भी बताया गया है कि 12 प्रतिशत वार्षिक की दर से ब्याज को इसे ध्यान में रखते हुए उपयुक्त माना जाए कि निवेश पर 16 प्रतिशत वार्षिक का अधिकतम आरओसीई टीएएमपी दिशानिर्देशों के अनुसार स्वीकृत किया गया है।
	(ग). स्टांप ड्यूटी की गणना करते समय, यह देखा गया है कि सीएचपीटी ने 121.74 एकड़ के संपूर्ण क्षेत्र को दो हिस्सों अर्थात् 120.85 एकड़ और 0.89 एकड़ में बांटा है और दोनों उक्त क्षेत्रों के लिए अलग-अलग स्टांप ड्यूटी की गणना की है। इसका कारण प्रेषित करें।	121.74 एकड़ कुल क्षेत्र में से, पट्टा विलेख 120.85 एकड़ के लिए किया गया है और पंजीकरण व्यय पत्तन द्वारा पहले ही प्रोद्भूत किए जा चुके हैं। 0.89 एकड़ के शेष क्षेत्र के मामले में पट्टा विलेख का पंजीकरण अभी किया जाना है। तदनुसार, 0.89 एकड़ के मामले में पंजीकरण प्रभार अनुपातिक आधार पर 120.85 एकड़ के लिए प्रोद्भूत वास्तविक पंजीकरण लागत के आधार पर सुविचारित किया गया है।
	(घ). यह स्पष्ट नहीं है कि कैसे रु० 16.49 करोड़ की प्रभाजित की गई समेकित राशि भुगतान संबंधी राशि सीएचपीटी द्वारा परिगणित की गई है। सीएचपीटी इस संबंध में विस्तृत गणनाएं भेजे।	रु० 16.49 करोड़ की समेकित प्रभाजन राशि इस अनुमान पर परिगणित की गई है कि पत्तन ने 99 वर्षों की अवधि के लिए 12 प्रतिशत वार्षिक की दर से, ब्याज के साथ समेकित वार्षिक किस्तों में वापसी-योग्य, ऋण के माध्यम से निधियां उधार ली हैं। इस संबंध में गणना पत्रक हमारे प्रस्ताव के साथ पहले ही भेजा जा चुका है। सीएचपीटी ने गणनों की एक प्रति भेजी है।
	(ङ). सीएचपीटी 121.74 एकड़ क्षेत्र के लिए प्रतिवर्ष वसूल किए जाने वाले कुल पट्टा प्रभारों पर पहुंचने के लिए रु० 8.25 करोड़ पर निर्धारित वार्षिक पट्टा किराया के लिए 96 वर्षों की शेष पट्टा अवधि के लिए पत्तन के निवेश को प्रभाजित करने के लिए ब्याज के सागि रु० 16.49 करोड़ के समेकित वार्षिक भुगतान को जोड़ने के पीछे का आधार स्पष्ट करें।	भूमि नीति दिशानिर्देश, 2010 के अनुसार, भूमि पट्टा प्रभार भूमि के बाजार मूल्य पर 6 प्रतिशत की दर से निर्धारित किए गए हैं। तथापि, यह महसूस किया गया है कि बाजार मूल्य पर 6 प्रतिशत की दर से प्रतिलाभ केवल फ्रीहोल्ड भूमि के मामले में ही लागू किया जा सकता है जहां भूमि की कीमत भी बढ़ेगी और भूमि न्यास की परिसंपत्ति बनी रहेगी। वर्तमान मामले में, भूमि सिपकोट से 99 वर्षों के पट्टा आधार पर सिपकोट से रु० 100 करोड़ (लगभग) के प्रारंभिक पट्टा प्रभार के साथ अधिग्रहीत की गई है। न्यास द्वारा निवेशित राशि की 99 वर्षों की पट्टा अवधि के बाद कोई कीमत नहीं होगी क्योंकि पट्टा अवधि के बाद भूमि सिपकोट को वापिस चली जाएगी। उपर्युक्त के मददेनजर, यह अत्यंत तर्कसंगत होगा कि वार्षिक पट्टा प्रभारों के साधनों द्वारा रियायतप्राप्तकर्ता से निवेश की गई राशि वसूल की जाए। तदनुसार, रु० 16.49 करोड़ की समेकित वार्षिक प्रभाजन राशि भी भूमि पट्टा प्रभारों के माध्यम से वसूल किए जाने का प्रस्ताव किया गया है।
III.	दरमान:	
(i).	मान - 1क के लिए प्रस्तावित टिप्पणी (i) अपेक्षा करती है कि भूमि का आबंटि किसी भी बढ़ाए गए मुआवजे, विकास की लागत तथा विकास की लागत में किसी वृद्धि को वहन करेगा, पत्तन और आबंटि के बीच का मामला लगता है। इसे इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित की जाने वाली किराया अनुसूची का हिस्सा होना जरूरी नहीं है।	पत्तन तथा सिपकोट के बीच पट्टा करार बढ़ाए गए मुआवजे आदि के भुगतान की परिकल्पना करता है। चूंकि यह आबंटियों से वसूल किया जाना है, इसलिए प्रस्तावित टिप्पणी (i) अपेक्षित है।
(ii).	सीएचपीटी ने यह कहते हुए अपने प्रस्तावित मसौदा किराया अनुसूची में सामान्य शर्त का प्रस्ताव किया है कि मौजूदा पत्तन भूखंडों के आबंटन के लिए लागू स्थान को लाइसेंस पर देने के लिए सामान्य टिप्पणी तथा शर्त श्रीपेरम्बदूर में भूमि पर भी लागू होगी। इस संबंध में, यहां पर यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि मौजूदा किराया अनुसूची में निर्धारित शर्तों में 11 महीनों	जैसाकि टीएएमपी द्वारा टिप्पणी की गई है, टिप्पणी (iv) पर सामान्य शर्त को हटा दिया गया है। शर्तों का नया सैट निर्धारित करने के संबंध में, यह बताया गया है कि भूमि नीति दिशानिर्देश, 2010 में निर्धारित की गई सभी शर्तें दरों की अनुसूची के अधीन सामान्य टिप्पणी द्वारा लागू की गई हैं। तदनुसार, इस समय शर्तों का कोई नया सैट निर्धारित नहीं किया गया है।

<p>की अवधि, एक वर्ष से तीन वर्षों की अवधि के लिए स्थान, ढके हुए स्थान, भांडागारों को लाइसेंस पर देने को शासित करने वाली शर्तें भी शामिल हैं। तथापि, श्रीपेरम्बदूर में भूखंडों के मामले में, यह 30 वर्षों की सम्पूर्ण परियोजना अवधि के लिए बीओटी परिचालक को भूमि के आबंटन का मामला होगा। उपर्युक्त के मददेनजर, यह स्पष्ट किया जाए कि क्या यह शर्त रखने के लिए सलाह योग्य है कि अन्य मौजूदा निबंधन एवं शर्तें श्रीपेरम्बदूर में भूखंडों पर भी लागू होंगी। सीएचपीटी बीओटी परिचालक को श्रीपेरम्बदूर में आबंटित किए जाने के लिए परिकल्पित भूमि के लिए प्रभार-योग्य दरों को शासित करने के लिए शर्तों का उपयुक्त नया सैट निर्धारित किया जाए।</p>	
---	--

6.1. संदर्भित मामले पर संयुक्त सुनवाई 30 नवम्बर 2012 को सीएचपीटी परिसर में आयोजित की गई थी। सीएचपीटी ने अपने प्रस्ताव का एक पावर प्वाइंट प्रस्तुतीकरण दिया था। संयुक्त सुनवाई में, सीएचपीटी और मै. सिम्पलेक्स प्रोजेक्ट्स लिमिटेड ने अपने निवेदन प्रस्तुत किए थे।

6.2. संयुक्त सुनवाई में यथा सहमत, सीएचपीटी से कुछ बिन्दुओं पर कार्रवाई करने का अनुरोध किया गया था। सीएचपीटी ने प्रतिसाद दिया था। हमारे द्वारा उठाए गए प्रश्नों और उनपर सीएचपीटी के जवाब नीचे तालिकाबद्ध किए गए हैं—

क्र.सं.	हमारे द्वारा उठाए गए प्रश्न	सीएचपीटी से प्राप्त प्रतिसाद
(i).	<p>शुष्क पत्तन के विकास के लिए 99 वर्षों हेतु दीर्घावधि पट्टा आधार पर सिपकोट से सीएचपीटी द्वारा अधिग्रहीत की गई भूमि के लिए भूमि पट्टा प्रभारों के निर्धारण के लिए बाजार मूल्य के निर्धारण में, सीएचपीटी ने भूमि की वास्तविक कीमत, स्टॉप ड्यूटी, पंजीकरण शुल्क तथा अक्टूबर 2010 से सितम्बर 2012 तक 24 महीनों के लिए अवसर के नुकसान हेतु 12 प्रतिशत ब्याज पर विचार किया है। इसके अलावा, बीओटी परिचालक के साथ लाइसेंस करार किए जाने तक सितम्बर 2012 के बाद और 12 महीनों के लिए 12 प्रतिशत की दर से ब्याज पर भी विचार किया गया है। इस संबंध में, सीएचपीटी यह पुष्टि करे कि क्या बाजार मूल्य के निर्धारण में इसके द्वारा अंगीकृत दृष्टिकोण महापत्तनों के लिए भूमि नीति दिशानिर्देश, 2010 के अनुसार है।</p>	<p>बीओटी परिचाल के साथ करार किए जाने की संभावित तारीख तक अवसर लागत के रूप में 12 प्रतिशत की दर पर ब्याज जोड़े जाने के संबंध में, सीएचपीटी ने कहा है कि यह एक अवसर लागत है जो भूमि को पट्टे पर दिए जाने के लिए किए गए निवेश से प्रतिलाभों द्वारा अन्यथा अर्जित कर लिया जाएगा। इसलिए, इसे पट्टा लागत में शामिल किया गया है और बाजार कीमत महापत्तनों के लिए भूमि नीति दिशानिर्देश, 2010 के विकल्प (v) के अधीन निर्धारित की गई है। इसलिए, 12 प्रतिशत की दर से ब्याज का जोड़ना उचित माना गया है ताकि पत्तन द्वारा पट्टा किराये निर्धारित किए जाने के समय पत्तन को किसी राशि का नुकसान न हो। टीएएमपी से एक बार दोबारा अनुरोध है कि पत्तन द्वारा अंगीकृत किए गए दृष्टिकोण पर विचार किया जाए और शुष्क पत्तन भूमि के लिए प्रस्तावित पट्टा किराया प्रभारों को अनुमोदित किया जाए।</p>
(ii).	<p>सीएचपीटी ने पट्टा किराये पर ऐसे निर्धारित किए गए बाजार मूल्य पर 6 प्रतिशत वार्षिक पर विचार किया है। इसके अलावा, सीएचपीटी अपने द्वारा परिकल्पित बाजार मूल्य पर 6 प्रतिशत के अलावा आबंटी से समेकित मासिक किस्तों के माध्यम से ब्याज घटक के साथ उक्त भूमि अधिग्रहीत करने के लिए सीएचपीटी द्वारा किए गए निवेश की प्रमाणित राशि की वसूली परिकल्पित करता है। सीएचपीटी यह जांच करें कि क्या बाजार मूल्य पर 6 प्रतिशत के अलावा पट्टा किराये की गणना में भी समेकित मासिक किस्त पर विचार करने वाला इसका दृष्टिकोण पट्टा किराये की गणना के लिए भूमि नीति दिशानिर्देश, 2010 में किए गए निर्धारण के अनुसार है। सीएचपीटी अपने प्रस्ताव को 2010 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार बनाए और अपना प्रतिसाद 7 दिसम्बर 2012 तक भेजे।</p>	<p>इसे ध्यान में रखते हुए कि पत्तन ने सिपकोट से दीर्घावधि पट्टा आधार (99 वर्ष) पर विषय भूमि अधिग्रहीत की है और पट्टा अवधि पूरी होने के बाद परिसंपत्ति पत्तन से संबंधित नहीं रह जाएगी, यह प्रस्ताव किया गया है कि बीओटी परिचालकों से पट्टा किराया प्रभारों से 99 वर्षों की पट्टा वधि में भूमि अधिग्रहीत करने के लिए न्यास द्वारा किए गए निवेश की वसूली करने का प्रस्ताव किया गया है और तदनुसार पट्टा किराया दरें परिगणित की गई हैं। यदि कोई अन्य दृष्टिकोण अंगीकृत किया जाता है तो न्यास उससे कम वसूली करना बन्द कर सकता है जो उपयुक्त प्रतिलाभ के साथ पत्तन द्वारा प्रोदभूत किया जाता है। अतः, टीएएमपी से पुनः अनुरोध है कि प्रस्ताव पर ऐसे ही विचार किया जाए और पट्टा किराये तदनुसार निर्धारित किए जाएं।</p>
(iii).	<p>यदि समीक्षा के परिणामस्वरूप पूर्ववर्ती प्रस्तावित पट्टा</p>	<p>(सीएचपीटी ने अपना प्रस्ताव संशोधित किया हो दिखाई नहीं देता)</p>

किरायों में कोई बदलावा किया जाता है तो सीएचपीटी को संबद्ध अंशधारकों को अपने संशोधित प्रस्ताव की प्रति अग्रेषित करनी होगी और उनसे सीएचपीटी तथा टीएएमपी को एक सप्ताह के भीतर सीधे अपनी टिप्पणी भेजने के लिए अनुरोध करना होगा। सीएचपीटी से उसके तत्काल बाद संशोधित प्रस्ताव पर उपयोक्ताओं की टिप्पणियों पर टीएएमपी को अपनी टिप्पणियाँ, यदि कोई हों, भेजने का अनुरोध किया गया था।	है।)
---	------

7.1. जैसाकि उपर्युक्त स्थिति से देखा जा सकता है, यह देखा गया था कि सीएचपीटी ने इस बात पर कोई केंद्रित जवाब नहीं दिया था कि भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने में इसके द्वारा अंगीकृत दृष्टिकोण सरकार द्वारा घोषित किए गए भूमि नीति दिशानिर्देश, 2010 के अनुसार हैं अथवा नहीं। यह उल्लेखनीय है कि भूमि नीति दिशानिर्देश, 2010 पत्तन भूखंडों के लिए पट्टा किरायों का निर्धारित विनिर्दिष्ट करते हैं। भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए फ्रीहोल्ड या लीजहोल्ड भूमि के बीच कोई अन्तर नहीं किया गया है। भूमि नीति दिशानिर्देश बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए ब्याज घटक अथवा पट्टाधारकों से ब्याज के साथ भूमि के अधिग्रहण से संबंधित लागत की वसूली पर विचार किए जाने का प्रावधान नहीं किया गया है। सीएचपीटी द्वारा अंगीकृत किया गया दृष्टिकोण भूमि नीति दिशानिर्देश, 2010 के दायरे में आता दिखाई नहीं देता है।

7.2. स्थिति पर विचार करते हुए कि जब तक श्रीपेरम्बदूर में भूखंडों के लिए लाइसेंस शुल्क निर्धारित नहीं किया जाता है, यह संभव नहीं होगा कि शुष्क पत्तन के लिए अपफ्रंट प्रशुल्क के निर्धारण हेतु सीएचपीटी द्वारा दाखिल किए गए दूसरे प्रस्ताव का निपटान किया जाए, जिसे 2012-13 के दौरान अवार्ड करने के लिए सरकार द्वारा अलग से निर्धारित किया गया है क्योंकि श्रीपेरम्बदूर में भूखंडों के लिए लाइसेंस शुल्क शुष्क पत्तन के लिए निर्धारित किए जाने वाले अपफ्रंट प्रशुल्क पर वहन करना होगा, हमारे पत्र दिनांक 21 दिसम्बर 2012 द्वारा पोत परिवहन मंत्रालय (एमओएस) को यह बताया गया था कि भूमि नीति दिशानिर्देश, 2010 में बाजार मूल्य के निर्धारण में और श्रीपेरम्बदूर भूमि के लिए पट्टा किराये के निर्धारण में सीएचपीटी द्वारा अनुसरित कार्यपद्धति शामिल नहीं की गई है। चूंकि 2010 के भूमि नीति दिशानिर्देशों का खंड 6.7 मंत्रालय को यह शक्ति प्रदान करता है कि जनहित में भूमि नीति 2010 में उल्लिखित किसी प्रावधान से छूट दे सकता है, इसलिए एमओएस से यह अनुरोध किया गया था कि सीएचपीटी के प्रस्ताव पर विचार करने के लिए भूमि नीति, 2010 के प्रावधानों में किसी विशेष छूट के अधीन उपयुक्त निदेश प्रदान करे। इसकी एक प्रति सीएचपीटी को अनुवर्ती कार्रवाई के लिए पृष्ठांकित की गई थी।

7.3. एमओएस ने अपने पत्र दिनांक 10 जनवरी 2013 द्वारा हमारे पत्र दिनांक 21 दिसम्बर 2012 का जवाब दिया गया था।

एमओएस के प्रतिसाद को संक्षिप्त करने के लिए, एमओएस ने कहा है कि महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 के अनुच्छेद 49 (1) के अनुसार, टीएएमपी, शासकीय राजपत्र में अधिसूचना द्वारा समय-समय पर, उप-खंडों (क) से (घ) में उल्लिखित प्रयोजन के लिए पत्तन की सीमाओं या पत्तन पहुंच-मार्गों की सीमाओं के भीतर किसी स्थान या बोर्ड से कब्जे या अधिग्रहण या संबंधित किसी संपत्ति के भुगतान पर दरमान तैयार करेगा। इस प्रकार, फ्रीहोल्ड या लीजहोल्ड पर ध्यान दिए बिना सभी पत्तन भूखंड प्रशुल्क के निर्धारण के लिए टीएएमपी के न्यायाधिकार में आते हैं। इसके अलावा, भूमि नीति, 2010 में फ्रीहोल्ड भूमि या लीजहोल्ड भूमि के बीच भी अन्तर नहीं किया गया है।

उपर्युक्त स्थिति को सामने लाते हुए, एमओएस ने इस प्राधिकरण से अनुरोध किया था कि श्रीपेरम्बदूर के निकट मापेदू में रियायतप्राप्तकर्ता को सीएचपीटी द्वारा आर्बिट्रिज किए जाने के लिए प्रस्तावित भूमि के लिए पट्टा किराये निर्धारित करने के लिए मौजूदा भूमि नीति दिशानिर्देशों का अनुपालन किया जाए और कि इस मामले में किसी विशेष दखल या छूट की कोई जरूरत नहीं है।

7.4. इस संबंध में, सीएचपीटी ने अपने पत्र दिनांक 12 जनवरी 2013 द्वारा निम्नलिखित मुख्य निवेदन किए थे—

- (i). यह निर्णय लिया गया है कि 99 वर्षों के लिए भूमि पट्टे पर देने के लिए सिपकोट को किया गया सीधा भुगतान बाजार मूल्य के अनुसार परिगणित किया जाए, क्योंकि यह भूमि अक्टूबर 2010 के दौरान पट्टे पर ली गई थी।
- (ii). 99 वर्षों के लिए स्टांप ड्यूटी तथा पंजीकरण प्रभारों के साथ सिपकोट को भुगतान किए गए अपफ्रंट पट्टा प्रभार रु0 99,34,21,500/- परिगणित होते हैं। अक्टूबर 2012 से मार्च 2013 (पीपीपी परियोजना अवार्ड करने की संभावित तारीख) तक की अवधि के लिए इस राशि पर ब्याज रु0 29,80,26,450/- परिगणित होता है, जो बाजार मूल्य पर पहुंचने के लिए सुविचारित किया जा सकता है।
- (iii). इस प्रकार, कुल राशि रु0 129,14,47,950/- परिगणित होता है, जैसा नीचे दिया गया है:

क्र.सं.	ब्योरे	राशि रु0 में
1.	भूमि की वास्तविक लागत	97,39,20,000
2.	कुल पट्टा प्रभारों पर 2 प्रतिशत की दर से स्टांप ड्यूटी (रु0	1,94,78,400

	1,93,36,000 + ₹ 1, 42, 400 /—)	
3.	पंजीकरण प्रभार (₹ 20,100 + ₹ 3,000)	23,100
	कुल	99,34,21,500
4.	अक्टूबर 2010 से मार्च 2013 तक 12 प्रतिशत वार्षिक की दर से ब्याज	29,80,26,450
	कुल	129,14,47,950

- (iv). 14.96 एकड़ भूमि के संबंध में, यह बताया गया है कि यह संबंधित/अनुषंगी सुविधाओं के सृजन के लिए बीओटी परिचालक हेतु बैंक-अप क्षेत्र है।

8. इस मामले में विचार-विमर्श संबंधी कार्यवाहियां इस प्राधिकरण के कार्यालय में अभिलेखों में उपलब्ध हैं। प्राप्त हुई टिप्पणियों तथा सबद्ध पक्षों द्वारा की गई टिप्पणियों का सार प्रासंगिक पक्षों को अलग से भेजा जाएगा। ये ब्योरे हमारे वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर भी उपलब्ध करवाए जाएंगे।

9. इस मामले की कार्यवाही के दौरान एकत्र की गई समग्र सूचना के संदर्भ में, निम्नलिखित स्थिति प्रकट होती है:-

- सीएचपीटी ने स्टेट इंडस्ट्रीज प्रमोशन कॉर्पोरेशन ऑफ तमिलनाडु (सिपकोट) से 99 वर्षों के पट्टा आधार पर श्रीपेरम्बदूर में 121.74 एकड़ भूमि अधिग्रहीत की थी। संपूर्ण भूमि क्षेत्र रियायतप्राप्तकर्ता को सीएचपीटी द्वारा आवंटित किए जाने का प्रस्ताव है जो सार्वजनिक निजी भागीदारी (पीपीपी) के अधीन शुष्क पत्तन का विकास तथा परिचालन करेगा। यह उक्त भूमि के लिए है कि सीएचपीटी ने पट्टा किरायों के निर्धारण के लिए प्रस्ताव दाखिल किया है। सीएचपीटी का प्रस्ताव उसके न्यासी मंडल से अनुमोदित कराया गया है।
- इस प्राधिकरण को यह आदेश दिया गया है कि पत्तन भूखंडों के लिए पट्टा किरायों के निर्धारण के लिए, एमपीटी एक्ट, 1963 की धारा 111 के अधीन नीति निदेश के रूप में, सरकार द्वारा जारी किए गए मार्च, 2005 के प्रशुल्क दिशानिर्देशों के खंड 8 में यथा विनिर्दिष्ट समय-समय पर सरकार द्वारा जारी किए गए भूमि नीति दिशानिर्देशों का पालन करना होगा।
- पोत परिवहन मंत्रालय (एमओएस) के पत्र सं. पीटी-11033/4/2009-पीटी दिनांक 4 मार्च 2011 द्वारा सरकार द्वारा जारी किए गए तथा सभी महापत्तनों पर लागू किए गए भूमि नीति दिशानिर्देश, 2010 अब प्रभावी हैं। उक्त दिशानिर्देशों में यह भी विनिर्दिष्ट किया गया है कि भूखंडों के लिए दरमान वार्षिक किराये के रूप में बाजार मूल्य के 6 प्रतिशत को लेते हुए निर्धारित किए जाने चाहिए।

यह सीएचपीटी द्वारा किए गए निवेदनों से भिन्न है कि पट्टा किरायों की गणना के लिए इसका प्रस्ताव भूमि नीति दिशानिर्देशों की स्थिति से विपश्चित है। सीएचपीटी, भूमि के बाजार मूल्य पर 6 प्रतिशत की दर से परिकल्पित पट्टा किराये पर विचार करने के अलावा, भी ब्याज के साथ भूमि की लागत की समीकृत वार्षिक वसूली परिकल्पित करता है।

जैसाकि पहले बताया गया है, भूमि नीति दिशानिर्देश केवल बाजार मूल्य के 6 प्रतिशत की दर से पट्टा किरायों की गणना करने की मांग करते हैं। भूमि नीति में बाजार मूल्य के 6 प्रतिशत से इतर किसी राशि की वसूली करने की अनुमति नहीं दी गई है। सीएचपीटी का यह मत है कि बाजार मूल्य का 6 प्रतिशत केवल फ्रीहोल्ड भूमि के मामले में ही लागू किया जा सकता है, जहां भूमि की लागत बढ़ेगी और भूमि पत्तन के कब्जे में रहेगी। तथापि, चूंकि सीएचपीटी द्वारा अधिग्रहीत की गई भूमि लीजहोल्ड भूमि है, इसलिए केवल बाजार मूल्य पर 6 प्रतिशत की दर से पट्टा किरायों का निर्धारण पत्तन के अनुसार नहीं किया जा सकता।

इस संबंध में, यह स्वीकार करना होगा कि सरकार की 2010 की भूमि नीति में पट्टा किरायों के निर्धारण के लिए लीजहोल्ड भूमि तथा फ्रीहोल्ड भूमि के बीच कोई अन्तर नहीं किया गया है। यह उल्लेखनीय है कि सरकार से मांगी गई सलाह के संदर्भ में भी, सरकार ने स्पष्ट रूप से कहा है कि भूमि नीति दिशानिर्देश, 2010 में फ्रीहोल्ड तथा लीजहोल्ड भूमि के बीच कोई अन्तर नहीं किया गया है।

चूंकि पट्टा किरायों की गणना के लिए सीएचपीटी द्वारा अंगीकृत की गई कार्यपद्धति इस संबंध में 2010 के भूमि नीति दिशानिर्देशों में निर्धारित फार्मूला से विपश्चित करती है और श्रीपेरम्बदूर में भूमि के लिए पट्टा किराये के निर्धारण के लिए मौजूदा भूमि नीति दिशानिर्देशों का अनुसरण करने के लिए सरकार द्वारा किए गए अनुरोध के मददेनजर, 2010 के भूमि नीति दिशानिर्देश, 2010 का अनुसरण करते हुए पट्टा किराये निर्धारित करने के लिए यह विश्लेषण किया गया है।

- (iv). 2010 के भूमि नीति दिशानिर्देश पत्तन भूखंडों के बाजार मूल्य तथा पट्टा किराये निर्धारित करने के लिए अंगीकृत की जाने वाली प्रक्रिया तथा कार्यपद्धति निर्धारित करते हैं। भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 6.3(1) के अनुसार, भूमि का

बाजार मूल्य किसी या सभी कारकों जैसे (1) राज्य सरकार के रेडी रिकॉनर मूल्य, (2) वास्तविक प्रासंगिक लेनदेनों की औसत दर जो 2 प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि जोड़ते हुए पत्तन के समीप में भूखंडों के लिए पिछले तीन वर्षों में किए जाते हैं, (3) समान लेनदेन के लिए पत्तन भूखंडों का उच्चतम स्वीकृत निविदा मूल्य, (4) अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित की गई दर और (5) कोई अन्य प्रासंगिक कारक जिसकी पत्तन द्वारा पहचान की जा सकती है। पट्टा किराया ऐसे निर्धारित भूमि के बाजार मूल्य के 6 प्रतिशत पर निर्धारित करना होगा तथा दर में 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि तब तक करनी होगी जब तक इस प्राधिकरण के अनुमोदन से यह दर संशोधित नहीं की जाती है।

- (v). अन्य महापत्तन न्यासों के पट्टा किराया प्रस्तावों को अनुमोदन प्रदान किए जाने के समय, इस प्राधिकरण ने यह नज़रिया लिया था कि पत्तन न्यास के लिए यह उपयुक्त होगा कि भूमि नीति दिशानिर्देशों में दिए गए सभी विकल्पों के अधीन बाजार मूल्य निर्धारित किया जाए और जिनमें से पत्तन के लिए सबसे लाभकारी एक के आधार पर पट्टा किरायों में बदलाव करना होगा। सीएचपीटी ने पूर्ववर्ती अनुच्छेद में सूचीबद्ध तीन कारकों के अनुसार श्रीपेरम्बदूर में भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित किया है अर्थात्,

(क). राज्य सरकार रेडी रिकॉनर।

(ख). शुष्क पत्तन के समीप में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक लेनदेनों की औसत दर।

(ग). कोई अन्य कारक जिसकी पत्तन द्वारा पहचान की जा सकती है।

चूंकि उक्त भूमि पत्तन द्वारा पिछले कुछ समय में ही अधिग्रहीत की गई है और चूंकि पत्तन द्वारा किया गया वास्तविक निवेश उपलब्ध है, सीएचपीटी ने बताया है कि अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता की नियुक्ति करते हुए उक्त भूमि के लिए बाजार मूल्य पर पहुंचने की जरूरत नहीं है, जोकि भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए पत्तन के पास उपलब्ध चौथा विकल्प है।

चूंकि यह भूमि श्रीपेरम्बदूर में स्थित है जोकि मौजूदा पत्तन भूमि से बहुत दूर है और कान्टिजियस भूमि भी नहीं है, इसलिए दिशानिर्देशों में निर्धारित पांचवें विकल्प के अनुसार उच्चतम स्वीकृत निविदा मूल्य के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण सीएचपीटी द्वारा इस मामले में प्रासंगिक नहीं पाया गया है।

- (vi). तीन विकल्पों के अधीन श्रीपेरम्बदूर में अपनी भूमि के मूल्यांकन के लिए तथा उनपर प्रस्तावित पट्टा किरायों पर पहुंचने के लिए सीएचपीटी द्वारा अंगीकृत दृष्टिकोण नीचे सारबद्ध किए गए हैं:-

(क). राज्य सरकार रेडी रिकॉनर के आधार पर भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए 2010 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 6.3 (1)(क)(i) में शामिल विनिर्दिष्ट के अनुसार, कारक-1 के अधीन सीएचपीटी ने 'आवासीय श्रेणी' के रूप में वर्गीकृत भूमि के प्लॉट की राज्य सरकार दिशानिर्देश मूल्य के आधार पर भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित किया है।

बीओटी परिचालक (अर्थात् वाणिज्यिक प्रयोजन) को आबंटित किए जाने के लिए श्रीपेरम्बदूर में भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए आधार रूप में भूमि के आवासीय श्रेणी प्लॉट के मूल्य पर विचार करने के पीछे का आधार स्पष्ट किए जाने संबंधी प्रश्न पर, सीएचपीटी ने स्पष्ट किया है कि बाजार दर प्रस्तावित शुष्क पत्तन के समीप में आवासीय/वाणिज्यिक भूमि (सरकारी दिशा निर्देश मूल्य) के लिए उपलब्ध अनुप्रमाणित मूल्य के आधार पर परिगणित किया गया है।

उक्त भूमि प्लॉट के लिए दिशानिर्देश मूल्य ₹0 2155/- प्रति वर्ग मी. है। भूमि के उक्त मूल्य के 6 प्रतिशत को पट्टा किराया मानते हुए, सीएचपीटी द्वारा पट्टा किराया ₹0 1078/- प्रति 100 वर्ग मी. प्रति माह परिगणित किया गया है।

- (ख). शुष्क पत्तन के समीप में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक लेनदेनों की औसत के आधार पर भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए 2010 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 6.3 (1)(क)(ii) में शामिल विनिर्दिष्ट के अनुसार, कारक-2 के अधीन सीएचपीटी ने पिछले तीन वर्षों 2010, 2011 तथा 2012 के दौरान क्रमशः लगभग 1090 वर्ग फीट तथा 2100 वर्ग फीट माप वाले दो भूमि प्लॉटों के बिक्री मूल्य के आधार पर भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित किया है।

वर्ष 2010-2011 के दौरान एक भूमि प्लॉट का बिक्री मूल्य लगभग ₹0 20 लाख प्रति एकड़ देखा गया है और वर्ष 2012 के दौरान दूसरे भूमि प्लॉट का बिक्री मूल्य लगभग ₹0 87 लाख प्रति एकड़ देखा गया है। शुष्क पत्तन के समीप भूमि के दो प्लॉटों के बिक्री मूल्य में पर्याप्त भिन्नता के संबंध में, सीएचपीटी ने बताया है कि अप्रैल 2012 से दिशानिर्देश मूल्य में संशोधन पर्याप्त भिन्नता का कारण है।

जैसाकि सीएचपीटी द्वारा प्रेषित गणनाओं से देखा गया है, सीएचपीटी ने वर्ष 2010, 2011 और 2012 के दौरान लेनदेनों के बिक्री मूल्य पर विचार किया है। उक्त बिक्री मूल्य पर 2 प्रतिशत के वृद्धि कारक को लागू करते हुए, सीएचपीटी ने वर्ष 2012 के अनुसार बिक्री मूल्य को अद्यतन किया है। भूमि मूल्य में 2 प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 6.3 (1)(क)(ii) के अधीन सूचीबद्ध कारकों में से एक के अनुसार पाया गया है। बाजार मूल्य के 6 प्रतिशत को पट्टा किराया मानते हुए, सीएचपीटी ने एक भूमि प्लॉट के लिए ₹ 247 प्रति 100 वर्ग मी. प्रति माह और दूसरे भूमि प्लॉट के लिए ₹ 1078 प्रति 100 वर्ग मी. प्रति माह पट्टा किराया परिगणित किया है। तथापि, इसने औसत पट्टा किराया परिगणित नहीं किया है। सीएचपीटी की गणनाओं में देखी गई कुछ मामूली कमियों को सुधारने के बाद, औसत पट्टा किराया ₹ 525 प्रति 100 वर्ग मी. प्रति माह परिगणित होता है।

- (ग). (i). सीएचपीटी ने अपने द्वारा 121.74 एकड़ भूमि अधिग्रहण करने, स्टांप ड्यूटी, पंजीकरण शुल्क तथा बीओटी परिचालक के साथ भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए 2010 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 6.3 (1)(क)(v) में शामिल विनिर्दिष्ट के अनुसार 'कोई अन्य कारक' के अधीन लाइसेंस करार किए जाने की तारीख तक भूमि अधिग्रहीत करने की तारीख के होते हुए 36 महीनों (अक्टूबर 2010 से सितम्बर 2013 तक) की अवधि के लिए नुकसान बताए गए अवसर के 12 प्रतिशत की दर से भुगतान की गई वास्तविक लागत को लेखा में लेते हुए भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित किया है।

ऐसे निर्धारित किए गए भूमि मूल्य पर, सीएचपीटी ने पट्टा किराये में 6 प्रतिशत प्रतिवर्ष पर विचार किया है, जैसाकि दिशानिर्देशों में विनिर्दिष्ट किया गया है। तथापि, जैसाकि पहले बताया गया है, सीएचपीटी ने महसूस किया था कि बाजार मूल्य के 6 प्रतिशत की दर से किराया निर्धारित करना केवल फ्री होल्ड भूमि के मामले में ही लागू किया जा सकता है जहां भूमि की कीमत बढ़ेगी और भूमि पत्तन के कब्जे में बनी रहेगी। चूंकि सीएचपीटी द्वारा निवेश की गई राशि केवल 99 वर्षों की पट्टा अवधि के लिए है और पट्टा अवधि के बाद चूंकि भूमि सिपकोट को वापिस चली जाएगी, जैसाकि सीएचपीटी द्वारा बताया गया है, पत्तन ने 96 वर्षों (99 वर्ष - 3 वर्ष) की शेष पट्टा अवधि में 12 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से ब्याज के साथ निवेश की गई राशि वसूल करने की परिकल्पना भी की है। नटशेल में, 2010 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार भूमि के मूल्य पर 6 प्रतिशत वार्षिक की दर से पट्टा किराया और 96 वर्षों की शेष पट्टा अवधि में 12 प्रतिशत वार्षिक की दर से ब्याज के साथ पत्तन के निवेश में प्रभाजित करने के लिए समेकित वार्षिक राशि पट्टा किराया की गणना करने के लिए सुविचारित किया गया है। सीएचपीटी द्वारा अंगीकृत की गई उपर्युक्त कार्यपद्धति के अनुसार, प्रति 100 वर्ग मी. मासिक पट्टा किराया ₹ 4186/- परिगणित किया गया है।

इससे पहले, सीएचपीटी ने अक्टूबर 2010 से सितम्बर 2013 तक 36 महीनों के लिए ब्याज घटक पर विचार किया है। संशोधित गणनाओं में, सीएचपीटी ने अक्टूबर 2010 से मार्च 2013 तक 30 महीनों की अवधि के लिए ब्याज घटक पर विचार किया है, अन्य घटक जैसे अधिग्रहण की लागत, स्टांप ड्यूटी तथा पंजीकरण शुल्क में कोई बदलाव नहीं किया गया है। इसके अलावा, सीएचपीटी ने भूमि के बाजार मूल्य के रूप में ₹ 12914.48 लाख की कुल राशि (अधिग्रहण की लागत, स्टांप ड्यूटी, पंजीकरण शुल्क तथा 30 वर्षों के लिए ब्याज घटक) मानने का अनुरोध किया है। पत्तन द्वारा प्रेषित की गई इस संशोधित गणना को इस कारक के अधीन पट्टा किराया निर्धारित करने के लिए लेखा में लिया गया है, परन्तु निम्नलिखित अनुच्छेदों में स्पष्ट की गई स्थिति के अधीन।

भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण में सीएचपीटी द्वारा सुविचारित ब्याज घटक के संबंध में, यह देखा जाना चाहिए कि 2010 के भूमि नीति दिशानिर्देशों में भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण में अवसर नुकसान के लिए क्षतिपूर्ति पर विचार किए जाने के बारे में नहीं कहा गया है।

साथ ही, यह उल्लेखनीय है कि सीएचपीटी ने अक्टूबर 2010 में श्रीपेरम्बदूर में भूमि अधिग्रहीत की थी। इसलिए, यह उपयुक्त है कि भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 6.3(1)(ii) के अधीन सूचीबद्ध कारकों में से एक के अनुसार, 2 प्रतिशत वार्षिक की दर से दो वर्षों की हस्तक्षेपीय अवधि के लिए भूमि की उक्त लागत (अधिग्रहण की लागत + स्टांप ड्यूटी + पंजीकरण) में वृद्धि के तत्व को लेखा में लिया जाए, जो 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि लागू करते हुए मौजूदा स्तर पर भूमि के मूल्य के अद्यतन के लिए दिया गया है। भूमि का अद्यतन किया गया बाजार मूल्य ₹ 9934.22 लाख परिगणित होता है।

- (ii). लाइसेंस शुल्क/पट्टा किराये के निर्धारण के संदर्भ में, भूमि नीति - 2010 का खंड 6.3.(1)(ख) बाजार मूल्य के 6 प्रतिशत की दर से पट्टा किराये की गणना किए जाने की अपेक्षा करता है। तथापि, सीएचपीटी ने इस आधार पर शेष पट्टा अवधि (96 वर्ष) में ब्याज के साथ भूमि की लागत की वसूली करने पर विचार किया है कि उसके द्वारा अधिग्रहीत की गई भूमि लीज होल्ड है और फ्री होल्ड नहीं है। इस संबंध में, यह देखा जाना चाहिए कि भूमि नीति दिशानिर्देश - 2010 ने पट्टा किराये की गणना करने के लिए विशिष्ट फार्मूला उपलब्ध करवाया है। इसके अलावा, सरकारी नीति में पट्टा किराये के निर्धारण के लिए फ्रीहोल्ड भूमि और लीज होल्ड भूमि के बीच कोई भेद नहीं किया गया है, जैसाकि सरकार द्वारा निर्णय दिया भी गया है।

पट्टा किराया की गणना के लिए सीएचपीटी द्वारा अंगीकृत किया गया दृष्टिकोण भूमि नीति 2010 के प्रावधानों के अनुसार नहीं है। हालांकि महापत्तन न्यास अधिनियम की धारा 49 इस प्राधिकरण को यह अधिकार देती है कि महापत्तन न्यास के कब्जे या अधिग्रहण या उससे संबंधित सम्पत्ति के लिए दरमान और शर्तों के विवरण निर्धारित करे, परन्तु पट्टा किराये निर्धारित करने के लिए भूमि नीति दिशानिर्देशों के प्रावधान इस प्राधिकरण का मार्गदर्शन करते हैं। 2010 के भूमि नीति दिशानिर्देश इस प्राधिकरण को ऐसा कोई अधिकार नहीं देते हैं जिससे भूमि नीति 2010 के प्रावधानों में कोई विशेष बदलाव या छूट दी जा सके।

जब पट्टा किराये की गणना के लिए सीएचपीटी द्वारा अंगीकृत दृष्टिकोण 2010 के भूमि नीति दिशानिर्देशों में शामिल विनिर्दिष्ट के अनुसार नहीं रहे हैं और चूंकि सीएचपीटी ने अपनी स्थिति को बनाए रखा है, जनहित में भूमि नीति 2010 में उल्लिखित प्रावधानों में से किसी प्रावधान से छूट या छोड़ने के लिए 2010 की भूमि नीति के खंड 6.7 के अधीन यथा दिए गए अनुसार सरकार को उपलब्ध छूट देने का प्रावधान उद्धरित करते हुए यह मामला सरकार को उसकी सलाह के लिए भेजा गया था। इस संबंध में सरकार द्वारा यथा उल्लिखित, 2010 के भूमि नीति दिशानिर्देशों में फ्रीहोल्ड भूमि और लीजहोल्ड भूमि के बीच कोई अन्तर नहीं किया गया है और सरकार ने कहा है कि इस मामले में कोई विशेष छूट देने की आवश्यकता नहीं है। इसने इस प्राधिकरण से यह अनुरोध भी किया है कि मौजूदा भूमि नीति दिशानिर्देशों का अनुसरण करते हुए और एमपीटी एक्ट की धारा 49 द्वारा इस प्राधिकरण को प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए श्रीपेरम्बदूर में भूखंडों के लिए पट्टा किराये के निर्धारण हेतु कार्रवाई की जाए।

संयोगवश, शुष्क पत्तन के लिए भावी आवेदकों जैसे मै. एसजेके इंडस्ट्रीज प्राइवेट लिमिटेड (एसजेकेआईपीएल) और मै. सिम्पलेक्स प्रोजेक्ट्स लिमिटेड ने भी बीओटी परिचालक से ब्याज के साथ भूमि के अधिग्रहण से संबंधित लागत की वसूली किए जाने पर आपत्ति उठाई है।

यह दिया गया है कि सरकार ने मौजूदा भूमि नीति दिशानिर्देशों का अनुसरण करते हुए श्रीपेरम्बदूर में भूखंडों के लिए पट्टा किराये निर्धारित करने का अनुरोध किया है और चूंकि भूमि नीति दिशानिर्देश पट्टा किराये की गणना में किसी लागत वसूली घटक पर विचार करने के लिए प्रावधान नहीं किया गया है, इसलिए श्रीपेरम्बदूर में सीएचपीटी भूखंडों के लिए पट्टा किराये रु0 9934.22 लाख के संशोधित भूमि बाजार मूल्य पर 6 प्रतिशत की दर से परिकलित किए गए हैं जो रु0 1049/- प्रति 100 वर्ग मी. प्रति माह परिगणित होते हैं।

- (vii). तीन भिन्न-भिन्न कारकों के अधीन पट्टा किराये निर्धारित करने के लिए गणनाएं, पूर्ववर्ती अनुच्छेदों में यथा स्पष्ट किए गए, **अनुबंध-1** रूप में संलग्न की गई हैं।
- (viii). जैसाकि पहले बताया गया है, अन्य महापत्तन न्यासों के पट्टा किराया प्रस्तावों को अनुमोदन प्रदान किए जाने के समय, इस प्राधिकरण ने एक नज़रिया लिया था कि पत्तन न्यास के लिए यह उपयुक्त होगा कि भूमि नीति दिशानिर्देशों में दिए गए सभी कारकों के अधीन बाजार मूल्य निर्धारित किया जाए और पत्तन के लिए सबसे ज्यादा लाभदायक में से एक के आधार पर पट्टा किराये में बदलाव किया जाए। इस प्रकार, सभी तीन कारकों के बीच उच्चतम पट्टा किराया निर्धारित किया गया है। तदनुसार, सभी तीन कारकों के बीच उच्चतम पट्टा किराया रु0 1078/- प्रति 100 वर्ग मी. प्रति माह होना देखा गया है, सीएचपीटी द्वारा प्रेषित सरकारी दिशानिर्देश मूल्य द्वारा यथा प्रदर्शित बाजार मूल्य के आधार पर निर्धारित किया गया है। इसलिए, श्रीपेरम्बदूर में सीएचपीटी के भूखंडों के लिए रु0 1078 प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह की दर पट्टा किराये के रूप में निर्धारित की गई है।
- (ix). यह ध्यान रखा जाए कि इस प्राधिकरण ने सीएचपीटी का दरमान संशोधित करते हुए नवम्बर 2010 में एक आदेश पारित किया है। चूंकि नवम्बर 2010 के आदेश में 31 मार्च 2013 तक की अवधि के लिए लागत स्थिति पर विचार किया गया है, इसलिए ऐसे अनुमोदित प्रशुल्क की वैधता 31 मार्च 2013 तक होगी। चूंकि श्रीपेरम्बदूर में भूमि के आबंटन से सीएचपीटी द्वारा अर्जित किए जाने के लिए अनुमानित अतिरिक्त आय का तब अनुमान नहीं लगाया गया

था, इसलिए सीएचपीटी सामान्य संशोधन प्रस्ताव का निपटान किए जाने के समय उसका उस समय प्रभाव नहीं पड़ा था।

सीएचपीटी द्वारा यथा प्रतिवेदित, सफल हुए बीओटी परिचालक के साथ रियायत करार किए जाने की तारीख से ही श्रीपेरम्बदूर में भूखंडों से पट्टा किराया आय का अर्जन शुरू होगा। चूंकि बीओटी परिचालक के चयन की प्रक्रिया में कुछ और समय लग सकता है जैसा सीएचपीटी द्वारा बताया गया है, वहां से पट्टा किराया राजस्व 31 मार्च 2013 को समाप्त मौजूदा प्रशुल्क चक्र में पत्तन को प्रोद्भूत नहीं होगा। इस प्रकार, नवम्बर 2010 में अनुमोदित किए गए सीएचपीटी के मौजूदा दरमान में मौजूदा प्रशुल्क चक्र में कोई समायोजन किए जाने की आवश्यकता नहीं दिखाई देती है।

- (x). सीएचपीटी ने इस अपेक्षा वाली मान — 1क के लिए टिप्पणियां (i), (ii) और (iii) का प्रस्ताव किया है कि भूमि के आबंटी को कोई भी बढ़ने वाला मुआवजा वहन करना होगा, विकास की लागत तथा विकास की लागत में कोई वृद्धि और आबंटी द्वारा सिपकोट को संयुक्त एमेटिज के लिए अनुरक्षण प्रभारों का भुगतान, आबंटी को सिपकोट द्वारा निर्धारित प्रतिमानकों का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा और आबंटी को भूमि का उपयोग उसी प्रयोजन के लिए करना होगा जिसके लिए भूमि का आबंटन किया गया है। उक्त शर्तें अनुमोदित की गई हैं क्योंकि उक्त शर्तों में वित्तीय विवेक्षा शामिल होती है जिसका बीओटी परिचालक पर प्रभाव पड़ सकता है, जोकि बोलीकरण प्रक्रिया के पूरा होने से पहले बोलीदाताओं को बताया जाना जरूरी समझा गया है।
- (xi). 2010 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 6.3(1)(घ) के अनुसार, किराया अनुसूची प्रत्येक पांच वर्षों के बाद संशोधन किए जाने के अधीन है। इसी तरह, 2010 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 6.3(1)(ग) के अनुसार, दरमान में 2 प्रतिशत वार्षिक तक वृद्धि की जानी है। यह प्रावधान मान-1क के अधीन उपयुक्त ढंग से शर्तों के रूप में शामिल किया गया है।
- (xii). जैसाकि पहले बताया गया है, सीएचपीटी सफल बीओटी परिचालक को श्रीपेरम्बदूर में भूमि का आबंटन 30 वर्षों की लम्बी अवधि के लिए किए जाने की परिकल्पना करता है। सरकार के कुछ निर्णयों को संप्रेषित करते हुए पोत परिवहन मंत्रालय से प्राप्त पत्रों दिनांक 29 अगस्त 2011 और 20 दिसम्बर 2011 के अनुसार, सरकार या सरकारी नियंत्रण वाली साविधिक प्राधिकरणों से संबंधित भूमि की, बिक्री या दीर्घावधि पट्टे पर देने के लिए सरकार के विशिष्ट अनुमोदन की आवश्यकता होगी सिवाय उन मामलों को जिनमें भूमि का स्थानांतरण एक केन्द्रीय सरकार के विभाग/मंत्रालय से दूसरे केन्द्रीय सरकार विभाग/मंत्रालय को किया जाता है।

इसके अलावा, 2010 के भूमि नीति दिशानिर्देशों की सरकार द्वारा समीक्षा की जा रही है। यह मामला हमारे पत्र दिनांक 27 जनवरी 2012 द्वारा स्पष्टीकरण मांगने के लिए सरकार को भेजा गया है कि क्या यह प्राधिकरण 2010 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के आधार पर महापत्तनों के संपदा संबंधित प्रभारों के संशोधन के लिए महापत्तनों से प्राप्त प्रस्ताव का निपटान किया जाए अथवा नहीं। चूंकि श्रीपेरम्बदूर में भूखंडों के मामले में अनुमोदित पट्टा किराये शुल्क पत्तन के लिए अपक्रंट, प्रशुल्क के निर्धारण के लिए सीएचपीटी द्वारा दाखिल किए गए प्रस्ताव पर वहनीय होगा और अपक्रंट मामलों को प्राथमिकता के आधार पर अंतिम रूप देने के लिए सरकार द्वारा दिए गए महत्व के मददेनजर, यह प्राधिकरण 2010 की मौजूदा भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार श्रीपेरम्बदूर में भूखंडों के लिए पट्टा किरायों के निर्धारण के लिए सीएचपीटी के प्रस्ताव का निपटान करता है। तथापि, यदि श्रीपेरम्बदूर में भूखंडों के लिए अनुमोदित पट्टा किरायों तथा शर्तों पर 2010 के भूमि नीति दिशानिर्देशों की समीक्षा की कार्यवाही का प्रभाव पड़ता है तो सीएचपीटी को सलाह दी जाती है कि इस संबंध में एक उपयुक्त प्रस्ताव लेकर आए। इसके अलावा, सीएचपीटी को यह सलाह भी दी जाती है कि श्रीपेरम्बदूर में भूमि के दीर्घकालिक पट्टे संबंधी सरकार के निर्णय को ध्यान में रखा जाए।

- (xiii). सीएचपीटी ने अपने मौजूदा दरमान के हिस्से के रूप में भूमि के आबंटन के लिए लाइसेंस शुल्क का मान शामिल करने का प्रस्ताव किया है। तथापि, यह ध्यान रखा जाए कि सीएचपीटी के मौजूदा दरमान की वैधता 31 मार्च 2013 को समाप्त होगी और सीएचपीटी को पहले ही अपने दरमान तथा संपदा किरायों के सामान्य संशोधन के लिए प्रस्ताव दाखिल करने की सलाह दी जा चुकी है। यदि श्रीपेरम्बदूर भूखंड के लिए लाइसेंस शुल्क मौजूदा दरमान के हिस्से के रूप में निर्धारित किया जाता है तो मौजूदा दरमान और श्रीपेरम्बदूर भूमि के लिए अब निर्धारित किए गए लाइसेंस शुल्क की वैधता अवधि के संबंध में अन्तरविरोध होगा। इसलिए यह महसूस किया गया कि श्रीपेरम्बदूर भूमि के लिए लाइसेंस शुल्क पृथक किराया अनुसूची, सीएचपीटी के मौजूदा समेकित दरमान का स्वतंत्र, के रूप में निर्धारित किया जाए।

9.1. अंत में और ऊपर दिए गए कारणों से, तथा समग्र विचार-विमर्श के आधार पर, निम्नलिखित अनुमोदित किया जाता है:-

“ मापेदू श्रीपेरम्बदूर में भूमि के आबंटन के लिए किराया अनुसूची।

मद सं.	स्थान का विवरण	इकाई	लाइसेंस शुल्क
1.	खुला स्थान	100 वर्ग मी. अथवा उसका भाग	रु 1078/- प्रति कैलेंडर माह अथवा उसका भाग

टिप्पणियां:

- उपर्युक्त मान-1क के अधीन शामिल भूमि क्षेत्र सिपकोट से दीर्घावधि पट्टे पर पत्तन द्वारा अधिग्रहीत किया गया है। चूंकि सिपकोट से पट्टा आधार पर पत्तन द्वारा भूमि ली गई है, इसलिए यदि अधिग्रहीत किए गए भूखंडों के लिए मुआवजे में कोई बढ़ोतरी की जाती है तो विकास की लागत तथा विकास की लागत में कोई वृद्धि आबंटि को वहन करनी होगी या विकल्पतः पट्टा प्रभार आनुपातिक आधार पर आबंटि द्वारा वहन की जाएगी।
- सामान्य सुविधाओं जैसे सड़कें, स्ट्रीट लाइटिंग, पानी की आपूर्ति, सेनिटेशन, ड्रेनेज, संयुक्त भवन, बगीचे, एवेन्यू प्लांट्स, पार्क आदि के लिए सिपकोट को देय वार्षिक अनुसूक्षण प्रभार, यदि कोई हो, आबंटि द्वारा अलग से वहन किया जाएगा और इस संबंध में सिपकोट द्वारा यथा निर्धारित प्रतिमानकों के अनुपालन को सुनिश्चित करना होगा।
- आबंटि उसी प्रयोजन के लिए भूमि का उपयोग करेगा जिसके लिए आबंटित की गई हो।
- दर में प्रत्येक पांच वर्ष में संशोधन किया जाएगा।
- दर में 2 प्रतिशत वार्षिक तक वृद्धि की जाती है।”

9.2. उपर्युक्त दर अनुसूची भारत के राजपत्र में इस आदेश की अधिसूचना की तारीख से 30 दिनों की समाप्ति के बाद प्रभावी होगी और अगले पांच वर्षों के लिए प्रभावी रहेगी। प्रदान किया गया अनुमोदन उसके बाद स्वतः ही समाप्त हो जाएगा जब तक कि इस प्राधिकरण द्वारा विशिष्ट रूप से विस्तारित नहीं किया जाता है।

रानी जाधव, अध्यक्ष

[विज्ञापन III/4/असा./143/12]

अनुबंध - I

श्रीपेरम्बदूर में चेन्नाई पत्तन न्यास की भूमि के लिए पट्टा किरायों का निर्धारण

i. विकल्प - 1 - राज्य सरकार रेडी रिकॉनर

राशि रु 0 में

भूमि के प्लॉट की सरकारी दिशानिर्देश कीमत (प्रति वर्ग मी.)	2155
पट्टा किराया @ 6%	129.3
पट्टा किराया प्रति वर्ग मी. प्रतिमाह	10.775
पट्टा किराया प्रति 100 वर्ग मी. प्रतिमाह	<u>1078</u>

ii. विकल्प - II - शुष्क पत्तन के समीप में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक लेनदेनों की औसत दर

	राशि रु 0 में			राशि रु 0 में		
	प्लॉट सं. 1	प्लॉट सं. 2	प्लॉट सं. 3	प्लॉट सं. 1	प्लॉट सं. 2	प्लॉट सं. 3
लेनदेन का वर्ष	2010	2011	2012	2010	2011	2012
भूमि के प्लॉट की बिक्री कीमत (प्रति वर्ग फीट)	40	50	200	40	50	200
भूमि के प्लॉट की बिक्री कीमत (प्रति एकड़)	1742400	2178000	8712000	1742400	2178000	8712000
बिक्री कीमत 2 प्रतिशत वार्षिक की दर से वृद्धि के बाद	1812793	2221560	8712000	1999404		8712000
पिछले तीन वर्षों की औसत बिक्री कीमत (प्रति एकड़)		4248784.32			3570468.00	
पिछले तीन वर्षों की औसत बिक्री कीमत (प्रति वर्ग मी.)		1049.89			882.27	
पट्टा किराया @ 6%		62.99			52.94	
पट्टा किराया प्रति वर्ग मी. प्रति माह		5.25			4.41	
पट्टा किराया प्रति 100 वर्ग मी. प्रति माह		<u>525</u>			<u>441</u>	

iii विकल्प - III - पट्टे पर भूमि के अधिग्रहण की लागत

	राशि ₹0 में
वर्ष 2010 में 121.74 एकड़ भूमि की वास्तविक कीमत	973920000
स्टाम्प ड्यूटी	19478400
पंजीकरण	23100
121.74 एकड़ भूमि की लागत	993421500
वर्ष 2011 के लिए 2 प्रतिशत की दर से वृद्धि के बाद भूमि की कीमत	1013289930
121.74 एकड़ के लिए वर्ष 2012 हेतु 2 प्रतिशत की दर से वृद्धि के बाद भूमि की कीमत	1033555729
1 एकड़ भूमि की कीमत	8489861.41
1 वर्ग मी. भूमि की कीमत	2097.86785
पट्टा किराया @ 6%	125.872071
पट्टा किराया प्रति वर्ग मी. प्रतिमाह	10.4893393
पट्टा किराया प्रति 100 वर्ग मी. प्रतिमाह	<u>1049</u>

**TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS
NOTIFICATION**

Mumbai, the 13th March, 2013

No. TAMP/64/2012-CHPT.—In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal received from the Chennai Port Trust for fixation of lease charge for the land acquired by it at Sriperumbudur, as in the Order appended hereto.

**TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS
Case No. TAMP/64/2012-CHPT**

Chennai Port Trust

Applicant

QUORUM

- (i). Smt. Rani Jadhav, Chairperson
- (ii). Shri. T.S. Balasubramanian, Member (Finance)

ORDER

(Passed on this 24th day of January 2013)

This case relates to a proposal received from the Chennai Port Trust (CHPT) for fixation of lease charge for the land acquired by it at Sriperumbudur.

2.1. The main points made by CHPT in its proposal dated 8 October 2012 are summarized below:

- (i). The CHPT has acquired 121.74 acres of land from the State Industries Promotion Corporation of Tamil Nadu (SIPCOT) on 99 years lease basis for development of dry port on BOT Basis under PPP model. The entire land is proposed to be allotted to the BOT operator/s for development of dry port facilities.

- (ii). The land lease charge for the said land area has to be fixed as per the Land Policy guidelines 2010 announced by the Government.
- (iii). As per Clause 6.3 (1) of the Land Policy guidelines, a Committee, headed by the Chairman, CHPT has been constituted for fixation of land lease charge for the above land.
- (iv). The land lease charge for the above land has been worked out under various options prescribed under Clause 6.3(1)(b) of the land policy guidelines, 2010. Out of five options prescribed in the Land Policy Guidelines, the CHPT has considered the following 3 options:
- (1). State Government ready reckoner of the land values in the area.
 - (2). Average rate of actual relevant transactions registered in last three years in the port vicinity, adding 2% escalation per annum.
 - (3). Any other relevant factor as may be identified by the port.
- (v). As per option-1, the CHPT has considered the land lease charges at ₹1078/- per 100 sq. mtr. per month based on the State Government Ready Reckoner. The working with regard to option-1 is given below:

Sl. No.	Details	Rates in ₹
1.	Survey No.1105 & 1228 (per sq. mtr.)	2155.00
2.	Lease rent @ 6% per annum	129.3
3.	Lease rent per month per sq. mtr.	10.775
4.	Lease rent per 100 sq. mtr.	1077.5
5.	Approximately (Per 100 sq. mtr.)	1078

- (vi). As per option-2, the CHPT has considered the annual lease charges at ₹1078/-, based on the average rate of actual relevant transaction registered in last three years in the port's vicinity, adding 2% escalation per annum. The working with regard to option-2 is given below:

Sl. No.	Details	Rates in ₹	
		Survey no.1105 & 1105/2	Survey no.1228/7 & 1409/24
1.	Average rate per sq. ft. as furnished by Engineering Department	45.00	200.00
2.	Average rate per sq. mtr.	485.00	2155.00
2.	Lease rent @ 6% per annum	29.09	129.30
3.	Lease rent per month per sq. mtr.	2.42	10.775
4.	Lease rent per 100 sq. mtr.	242.44	1077.5
	Rounded off to	242	1078
6.	Escalation @ 2% per annum for 2012 (since rate furnished as on April 2012)	4.84	-
7.	Lease rent for 2012 per 100 sq. mtr.	247	1078
5.	Approximately (Per 100 sq. mtr.)	247	1078

119658/13-5

- (vii). (a). As per land policy guidelines of 2010, the land lease charges are to be fixed @ 6% on the market value of land. However, it is felt that fixing the annual value @ 6% on the market value can be made applicable only in the case of freehold land where the land cost will appreciate and land will continue to be in the possession of the Trust.
- (b). In the present case, 121.74 acres of land have been acquired by CHPT from SIPCOT on 99 years lease basis with an initial lease charges of ₹100 Crores (apprx.). Since the amount invested by the CHPT is only for the lease period of 99 years and the land will revert back to the SIPCOT after the lease period, it is quite logical to recover the amount invested by the concessionaire by way of annual lease charges. Accordingly, under Option-3, the land lease charges works out to ₹4186/- per 100 sq. mtr. per month based on the recovery of the land lease charges and the interest. The working with regard to option-3 is given below:

Sl. No.	Item of work	Rates in ₹
1.	Actual cost of land for 121.74 acres paid on 21.9.2012	973920000
2.	Interest @ 12% for opportunity lost 10/2010 to 9/2012 for 24 months	233740800
3.	Total (A)	1207660800
4.	Stamp duty 2% of total land lease charges for 120.85 acres ₹ 96,68,00,000	19336000
5.	Registration Fees	20100
6.	Total (B)	19356100
7.	Stamp duty to be incurred for 0.89 acres @ 2% of land lease charges (i.e. 71,20,000)	142400
8.	Registration fee (approx.)	3000
9.	Total (C)	145400
10.	Total cost incurred towards land (D) (A + B + C)	1227162300
11.	Add : Interest @ 12% per annum for another 12 months (till entering LA) (E)	147259476
12.	Total cost to the port till entering LA	1374421776
13.	Market value assumed as total investment of the port (under option-5)	1374421776
14.	Less rental @ 6% per annum on market value as per land policy 2010 (F)	82465307
15.	Add : Equated annual payment to amortize the investment of the port along with interest 12% per annum over the remaining lease period of 96 years (G)	164933720
16.	Total lease charges to be recovered per annum for 121.74 acres (F+G) (H)	247399027
17.	Lease charges per acre per annum (H / 121.74) (I)	2032192
18.	Lease charges per sq. mtr. per annum (I / 4046) (J)	502.27
19.	Lease charges per sq. mtr. per month (J / 12) (K)	41.86
20.	Monthly lease rent per 100 sq. mtr. per month (K X 100)	4185.60
	Rounded off to (per 100 sq. mtr / month)	4186.00

- (viii). The Committee noted that highest accepted tender value prescribed in the guidelines is not relevant in this case since the land is located at Sriperumbudur which is far away from the existing port land and also not contiguous land.
- (ix). As far as rate arrived at by approved valuer, the Committee felt that appointment of valuer may not be necessary in this case as the land has been leased to the Port.

- (x). The Committee perused the lease rental working under the three options as given above. After deliberations, the Committee has recommended a rate of ₹4,186/- per 100 sq. mtr. per month as per option-3.
- (xi). The Committee also perused the land lease agreement entered by CHPT with SIPCOT and found that based on the certain clauses of the agreement, CHPT may have to incur some additional expenditure in future and hence suitable Clauses have been included in the draft Scale of Rates for land lease charges.
- (xii). The matter is being placed before the Board and that on approval, a copy of the Board Resolution would be forwarded.

(Subsequently, the CHPT under cover of its letter dated 16 January 2013 has forwarded a copy of the Board Resolution dated 15 October 2012 ratifying the action taken to forward for the approval of TAMP, the proposal to fix lease rentals charge of ₹4186/- per 100 sq. mtr. per month for 121.84 acres of land.)

3. The CHPT has proposed the following to be included as Scale-1A after the existing Scale-1 before General Note in Miscellaneous Charges under Chapter – VI of its Scale of Rates:

SCALE-1A – Scale of Licence fee for allotment of land at Mappedu, Sriperumbudur

Item No.	Description of space	Unit	Licence fee
1.	Open space	100 sq. mtr. or part thereof	₹4,186/- per calendar month or part thereof

Notes to Scale-1A:

- (i). The land area covered under the Scale-1A above is acquired by the port on long term lease from SIPCOT. Since the land has been taken by the Port on lease basis from SIPCOT any enhanced compensation for the lands acquired, cost of development and any escalation in cost of development have to be borne by the Allottee or alternatively, the lease charges shall be revised proportionately which shall be borne by the Allottee.
- (ii). The Annual Maintenance charges for common amenities and facilities like roads, street lighting, water supply, sanitation, drainage, common buildings, gardens, avenue plants, parks, etc., if any, payable to the SIPCOT shall be separately borne by the Allottee and ensure adherence to the norms as prescribed by SIPCOT in this regard.
- (iii). The Allottee shall use the land allotted for the purpose for which it is intended.
- (iv). The General Note and Conditions for Licensing of space applicable for allotment of existing port lands, as given below, will also apply to the land covered under Scale 1A.

4.1. In accordance with the consultative procedure prescribed, the CHPT proposal dated 8 October 2012 was forwarded to the users/ user organisations and prospective applicants (as per the list provided by the CHPT) seeking their comments.

4.2. In this regard, only one of the prospective applicants viz., M/s. SJK Industries Private Limited (SJKIPL) has furnished its comments. A copy of the comments received from the SJKIPL was forwarded to the CHPT as feedback information. The response of the CHPT was not received till finalisation of the case.

5. Based on the preliminary scrutiny of the proposal, the CHPT was requested to furnish additional information/ clarifications on various points vide our letter dated 8 November 2012. The CHPT vide its letter dated 27 November 2012 has furnished replies to our queries. A summary of the queries raised by us and the response of CHPT thereon are juxtaposed below:

Sl. No.	Queries raised by us	Response from CHPT
I.	General:	
(i).	The CHPT to confirm that its proposal is in conformity with the Land Policy for Major Ports approved by the Government of India and made applicable to all major port trusts vide MOS letter No. PT-11033/4/2009-PT with effect from 13 January 2011.	It is confirmed that the proposal is in conformity with the Land Policy Guidelines. However, taking into account that the port has acquired the subject land on long-term lease basis (99 years) from SIPCOT and on completion of the lease period, the asset will not be belonging to the port, it is proposed to recover the investment made by the CHPT for acquiring the land over the lease period of 99 years from the lease rental charges from the BOT operators and accordingly the lease rental rates have been worked out.
(ii).	It may also be confirmed that the rate structure proposed by the CHPT is in accordance with end use as reflected in the Land Policy guidelines referred to above.	The land was acquired for 99 years on long lease period for the development of Dry Port and Multimodal Logistics Hub which was approved by the Ministry. Accordingly, the Tariff proposal has been sent for fixation of Land lease charges for the subject.
(iii).	If on any matter the present proposal deviates from the Land Policy Guidelines referred above, CHPT to furnish the details thereof and the reasons therefor.	Same as at Sl. No. (i) above.
(iv).	The tariff filing forms viz., Form – 1, Form – 2A and Form – 2B required to be furnished along with the proposal for revision of the Estate rentals is not found attached with the proposal. The CHPT to furnish the said forms along with the requisite details, duly filled in.	Since the subject proposal being partial revision, i.e. fixation of land lease charges for the land recently acquired by the port, the said cost statements are not considered necessary. However, it is informed that the additional income to the port on account of recovery of lease charges from the BOT operator at the proposed rate of ₹4186/- per 100 sq. m. per month will be to the tune of ₹ 24.74 crores per annum. The tariff filing forms would be submitted by the port while filing the proposal for general revision of estate rentals.
(v).	The CHPT to quantify and furnish the additional annual revenue estimated to be earned by it from the allotment of land at Sriperumbudur by way of levy of the proposed rates. In this regard, it is noteworthy that at the time of disposal of the General Revision proposal of CHPT in November 2010, the additional income estimated to be	As mentioned in the reply to the previous point, the additional revenue to the CHPT on account of recovery of lease rental for the land at Sriperumbudur will be ₹24.74 crores per annum. With regard to accounting of additional income for the current tariff cycle and

	<p>earned by CHPT from the allotment of land at Sriperumbudur had not been anticipated and as such the same has not been accounted then at the time of disposal of the CHPT general revision proposal. The CHPT to propose suitable adjustments in its existing Scale of Rates approved in November 2010, so as to ensure a revenue neutral position to CHPT.</p>	<p>proposing adjustments in the existing Scale of Rates, it is stated that validity of the current tariff cycle expires on 31 March 2013. The CHPT would be earning additional lease rental income only from the date of award of Concession Agreement to the successful BOT operator. Since the process of selection of a BOT operator may take about one year, there will not be additional revenue to the port in the current tariff cycle ending 31 March 2013. Hence, the issue of adjustment of existing scale of rates may not arise.</p>
II.	VALUATION OF LAND:	
(i).	<p>Based on the stipulation contained in Clause 6.3 (1)(a)(i) of the Land Policy guidelines of 2010 to determine the market value of land based on the State Government Ready Reckoner, the CHPT under Option - 1 has determined the market value of land based on the plot of a land bearing survey no. 1105 and 1228, measuring about 200 sq. ft. each and classified as 'Residential class'. In this regard, the CHPT to clarify/ furnish the following:</p>	
	<p>(a). The CHPT to confirm whether the value of the 200 sq. ft. of plot of land is representative enough to determine the value of land for the entire area of 121.74 acres at Sriperumbudur.</p>	<p>The figure indicated in the second column of Annex-I of the proposal is the guideline value on Sq.ft. basis which is ₹ 200 per sq.ft. and it is not for 200 sq.ft. of land.</p>
	<p>(b). The land at Sriperumbudur is proposed to be allotted to the BOT operators (i.e. commercial purposes), whereas, value of the land has been determined by CHPT based on the plot of land classified as 'Residential class'. In view of the difference in the end use of the lands, the CHPT to explain how the same can be taken as base to determine the market value of land at Sriperumbudur</p>	<p>The market rate has been worked out based on the available authenticated value for residential / commercial land (Government Guide Line Value) in the vicinity of the proposed Dry Port.</p>
(ii).	<p>Based on the stipulation contained in Clause 6.3 (1)(a)(ii) of the Land Policy guidelines of 2010 to determine the market value of land based on the average rate of actual transactions registered in the last three years in the Dry port's vicinity, the CHPT under Option - 2 has determined the market value of land based on the sale value of plot of a land bearing survey no. 1105 and 1228, measuring about 1090 sq. ft. and 2100 sq. ft. respectively during the years 2010, 2011 and 2012. In this regard, the CHPT to clarify/ furnish the following:</p>	
	<p>(a). The CHPT to confirm whether the sale value of the 1090 sq. ft. and 2100 sq. ft. of plot of land is representative enough to determine the market value of land for the entire area of 121.74 acres at Sriperumbudur.</p>	<p>Yes.</p>
	<p>(b). It is not clear why there is substantial variation in the sale value of the said two plots of land in the Dry Port's vicinity. The</p>	<p>The guideline value has been revised from April 2012 and hence there is substantial variation.</p>

1196 4/13-6

	CHPT to clarify the position.	
(iii).	The reasons why the CHPT has not arrived at the market value of the land at Sriperumbudur by appointing an approved valuer, as stipulated in Clause 6.3 (1) (a) (iv) of the Land Policy guidelines of 2010, may be explained.	As the subject land is acquired by the port recently and the actual investment by the port is available, appointment of approved valuer to arrive at the market value is felt not necessary.
(iv).	Based on the stipulation contained in Clause 6.3 (1)(a)(v) of the Land Policy guidelines of 2010 to determine the market value of land based on any other relevant factor as may be identified by the port, the CHPT under Option - 5 has determined the market value of land based on the actual cost of land paid by it to acquire 121.74 acres of land. In this regard, the CHPT to clarify/ furnish the following:	
	(a). Documentary evidence in support of the cost of land amounting to ₹97.39 crores.	The CHPT has furnished a copy of the relevant extracts of the lease agreement entered with SIPCOT.
	(b). CHPT to explain the rationale behind adding interest at the rate of 12% towards opportunity lost for the period of 24 months between October 2010 to September 2012, and for another 12 months till the date of entering into License Agreement with the BOT operator to the cost of acquisition of land. It may be clarified whether the approach adopted by CHPT in this regard is as per Land Policy guidelines of Government.	The CHPT has paid an amount of ₹.100.13 crores to SIPCOT on 21.9.2010 for acquiring 125 acres of land on lease basis. However, after completing all the required formalities, the lease deed was executed and registered in the Sub-Registrar Office on 27.06.2012 for 120.85 acres. Further, the land is acquired by the port only for the purpose of development of Dry port through PPP mode and the entire land is proposed to be allotted to the BOT operator. In view of the above, interest @ 12% p.a. from the month of actual payment (October 2010) till the expected period of award of Concession Agreement (considered as October 2013) on the actual investment of the port is added to compensate the loss of interest earnings to the Trust on the amount invested. It is further stated that the interest rate of 12% p.a. may be considered reasonable taking into account that a maximum ROCE of 16% p.a. on investment is allowed as per TAMP guidelines.
	(c). While calculating the stamp duty, the CHPT is seen to have bifurcated the total area of 121.74 acres into two parts i.e. 120.85 acres and 0.89 acres and calculated the stamp duty separately for both the said areas. The reason for the same may be furnished.	Out of the total area of 121.74 acres, lease deed has been executed for 120.85 acres and registration expenses have been already incurred by the port. The registration of lease deed in respect of the balance area of 0.89 acres is yet to be done. Accordingly, the registration charge in respect of 0.89 acres has been considered based on the actual registration cost incurred for 120.85 acres on proportionate basis.
	(d). It is not clear how the amount towards amortised equated annual payment of ₹.16.49 crores has been worked out by CHPT. The CHPT to furnish detailed workings in this regard.	The equated amortisation amount of ₹16.49 crores has been worked out on the assumption that the port has borrowed the funds through loan @ 12% p.a. for a period of 99 years, repayable in equated annual instalments along with interest. A working sheet in this regard is already furnished along with our proposal. The CHPT has furnished a

	(e). The CHPT to explain the rationale behind adding the equated annual payment of ₹.16.49 crores along with interest to amortise the investment of the port for the remaining lease period of 96 years to the annual lease rental arrived at ₹.8.25 crores, to arrive at the total lease charges to be recovered per annum for the area of 121.74 acres.	copy of the workings. As per Land Policy Guidelines 2010 the land lease charges are fixed @ 6% on the market value of land. However, it is felt that return @ 6% on the market value can be made applicable only in the case of freehold land where the land cost will also appreciate and land will continue to be asset of the Trust. In the present case, the land is acquired from SIPCOT on 99 years lease basis with an initial lease charge of ₹100 crores (approx). The amount invested by the Trust will not have any value after the lease period of 99 years since the land will revert back to the SIPCOT after the lease period. In view of the above, it will be quite logical to recover the amount invested from the concessionaire by means of annual lease charges. Accordingly, the equated annual amortisation amount of ₹.16.49 crores is also proposed to be recovered through land lease charges.
III.	SCALE OF RATES:	
(i).	The proposed Note (i) to Scale – 1A requiring the allottee of land to bear any enhanced compensation, cost of development and any escalation in the cost of development, appears to be a matter between the port and the allottee. The same need not form part of the Rent Schedule to be approved by this Authority.	The lease agreement between the port and SIPCOT envisages payment of enhanced compensation, etc. Since this is to be recovered from the allottees, the proposed note (i) is required.
(ii).	The CHPT has proposed a general conditionality in its proposed draft Rent Schedule stating that the General note and conditions for licensing of space applicable for allotment of existing port lands will also apply to the land at Sriperumbudur. In this regard, it is relevant here to mention that the conditionalities prescribed in the existing Rent Schedule includes conditionalities governing the licensing of space, covered space, warehouses for a period of 11 months, one year to three years. However, incase of lands at Sriperumbudur, it would be a case of allotment of land to the BOT operator presumably for the entire project period of 30 years. In view of the above, it may be clarified whether it is advisable to have a blanket condition stating that the other existing terms and conditions would also apply to lands at Sriperumbudur. The CHPT to prescribe suitable fresh set of conditionalities, to govern the rates chargeable for the land envisaged to be allotted at Sriperumbudur to the BOT operator.	As observed by TAMP the general conditionality at Note (iv) is deleted. With regard to prescription of fresh set of conditionalities, it is stated that all the conditionalities prescribed in the Land Policy Guidelines 2010 is made applicable by virtue of General Note incorporated under the Schedule of Rates. Accordingly, no fresh set of conditionalities is prescribed at this stage.

6.1. A joint hearing on the case in reference was held on 30 November 2012 at the CHPT premises. The CHPT made a power point presentation of its proposal. At the joint hearing, CHPT and M/s. Simplex Projects Limited have made their submissions.

6.2. As agreed at the joint hearing, the CHPT was requested to take action on some points. The CHPT has responded. The points raised by us and reply of the CHPT thereon are tabulated below:

Sl. No.	Points raised by us	Reply of CHPT
(i).	In determination of market value for fixation of land lease charges for the land acquired by the CHPT from SIPCOT on long term lease basis for 99 years for development of dry port, the CHPT has considered the actual cost of land, stamp duty, registration fees and 12% interest for loss of opportunity for 24 months from October 2010 to September 2012. Further interest at 12% has also been considered for another 12 months beyond September 2012 till entering the Licensee Agreement with the BOT operator. In this regard, the CHPT to confirm whether the approach adopted by it in determination of market value is as per the Land Policy Guidelines for Major Ports 2010.	Regarding adding of interest at the rate of 12% as an opportunity cost till the expected date of award of contract to the BOT operator, the CHPT stated that this is a opportunity cost which the port would have otherwise earned by way of returns from the investment made for leasing of the land. Therefore, it has been added to the lease cost and the market value has been ascertained under option (v) of Land Policy Guidelines for Major Ports 2010. Hence, adding of interest at the rate of 12% is considered reasonable so that the port does not lose any amount while fixing the lease rentals by the port. TAMP is once again requested to consider the approach adopted by the port and approved the proposed lease rental charges for dry port land.
(ii).	The CHPT has considered 6% per annum on the market value so determined for lease rentals. Further, the CHPT envisages recovery of amortized amount of investment made by CHPT to acquire the said land along with interest component by way of equated monthly instalments from the allottee, apart from 6% on the market value assumed by the CHPT. The CHPT to examine whether its approach of considering the equated monthly instalment also in calculation of lease rental apart from 6% on the market value is as per the stipulation made in the Land Policy Guidelines 2010 for calculation of lease rental. The CHPT to align its proposal with the Land Policy Guidelines of 2010 and furnish its response by 7 December 2012.	Taking into account that the port has acquired the subject land on long term lease basis (99 years) from SIPCOT and on completion of the lease period the asset will not be belonging to the port, it is proposed to recover the investment made by the Trust for acquiring the land over the lease period of 99 years from the lease rental charges from the BOT operators and accordingly the lease rental rates have been worked out. If any other approach is adopted then the Trust may end up recovering less than what is incurred by the Port with a reasonable return. Therefore, TAMP is once again requested to consider the proposal as such and fix the lease rentals accordingly.
(iii).	If the review results in a change in the earlier proposed lease rentals, the CHPT to forward a copy of its revised proposal to the concerned stake holders requesting them to furnish their comments directly to CHPT and TAMP within a week. The CHPT was also requested to furnish its comments to TAMP on the comments of the users, if any, on the revised proposal immediately thereafter.	(The CHPT does not appear to have revised its proposal.)

7.1. As seen from the above position, it was noticed that the CHPT has not pointedly replied to the point whether the approach adopted by it in determining the market value of land is in line with the Land Policy Guidelines of 2010 announced by the Government. It is noteworthy that the Land Policy Guidelines of 2010 stipulate determining lease rentals for the port lands. It does not differentiate between a freehold land or a leasehold land for determination of market value of land. The Land Policy Guidelines do not stipulate consideration of interest component for determination of market value or recovery of cost relating to acquisition of land alongwith interest from the lessees. The approach adopted by the CHPT did not appear to fall within the purview of the Land Policy Guidelines of 2010.

7.2. Considering the position that unless the licence fee for the lands at Sriperumbudur is fixed, it may not be possible to dispose of an another proposal filed by the CHPT for fixation of upfront tariff for the dry port, which has been earmarked by Government for award during 2012-13 as the licence fee for the lands at Sriperumbudur would have a bearing on the upfront tariff to be fixed for the dry port, it was brought to the notice of the Ministry of Shipping (MOS) vide our letter dated 21 December 2012 that the Land Policy Guidelines of 2010 does not cover the methodology followed by CHPT in determination of market value and in determination of lease rental for the Sriperumbudur Land. Since Clause 6.7 of Land Policy Guidelines of 2010 empowers the Ministry to exempt or relax any of the provisions mentioned in the Land Policy 2010 in public interest, the MOS was requested to give suitable direction to this Authority to consider the proposal of the CHPT under any special dispensation or in relaxation of Land Policy 2010 provisions, with a copy endorsed to the CHPT for follow up action.

7.3. The MOS vide its letter dated 10 January 2013 has responded to our letter dated 21 December 2012.

To summarise the response of the MOS, the MOS has stated that as per the Article 49(1) of Major Port Trusts Act, 1963, TAMP shall, from time to time by notification in the Official Gazette, frame a scale of rates on payment for any property belonging to, or in the possession or occupation of, the Board, or any place within the limits of port or the port approaches for the purpose mentioned at sub-clauses (a) to (d). Thus, all port lands irrespective of freehold or leasehold appear to come under the jurisdiction of TAMP for fixation of tariff. Further, Land Policy, 2010 also does not differentiate between freehold land and leasehold land.

Bringing out the above position, the MOS has requested this Authority to follow the extant land policy guidelines for fixing the lease rentals for the land proposed to be allotted by CHPT to the concessionaire at Mappedu near Sriperumbudur and pass appropriate orders and that there is also no need for any special dispensation or relaxation in the matter.

1196 4/13-7

7.4. In this connection, the CHPT also vide its letter dated 12 January 2013 has made the following main submissions:

- (i). It is decided that the outright payment made to SIPCOT towards the lease of the land for 99 years may be reckoned as the market value, as the land has been taken on lease during October 2010.
- (ii). The upfront lease charges paid to the SIPCOT for 99 years alongwith stamp duty and registration charges works out to ₹99,34,21,500/-. The interest on this amount for the period from October 2012 to March 2013 (likely date of award of PPP project) works out to ₹29,80,26,450/-, which may also be considered to arrive at market value.
- (iii). The total amount, thus, works out to ₹129,14,47,950/-, as given below:

Sl. No.	Details	Amount in ₹
1.	Actual cost of the land	97,39,20,000
2.	Stamp duty @ 2% on total lease charges (₹1,93,36,000 + ₹1,42,400/-)	1,94,78,400
3.	Registration charges (₹ 20,100 + ₹ 3,000)	23,100
	Total	99,34,21,500
4.	Interest @ 12% per annum from October 2010 to March 2013	29,80,26,450
	Total	129,14,47,950

- (iv). As regards the 14.96 acres of land, it is stated that this is a back-up area to the BOT Operator for creation of allied/ ancillary facilities.

8. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. An excerpt of the comments received and arguments made by the concerned parties will be sent separately to the relevant parties. These details will also be made available at our website <http://tariffauthority.gov.in>

9. With reference to the totality of the information collected during the processing of the case, the following position emerges:

- (i). The CHPT has acquired 121.74 acres of land at Sriperumbudur from the State Industries Promotion Corporation of Tamilnadu (SIPCOT) on 99 years lease basis. The entire area of land is proposed to be allotted by the CHPT to the Concessionaire who would be developing and operating the Dry Port under Public Private Partnership (PPP) mode. It is for the said land that the CHPT has filed a proposal for fixation of the lease rentals. The proposal of the CHPT has the approval of its Board of Trustees.
- (ii). This Authority is mandated to follow the Land Policy Guidelines issued by the Government from time to time as stipulated in Clause

8 of the tariff guidelines of March 2005 issued by the Government, as a policy direction under Section 111 of the MPT Act, 1963, for determining the lease rentals for the port lands.

- (iii). The Land Policy Guidelines of 2010 issued by the Government vide Ministry of Shipping (MOS) letter No. PT-11033/4/2009-PT dated 4 March 2011 and made applicable to all the major port trusts is in force now. The said Guidelines, *inter alia*, stipulate that the Scale of Rates for the lands should be arrived at taking 6% of the market value as rent per annum.

It is inferable from the submissions made by the CHPT that its proposal for calculation of lease rentals deviates from the Land Policy Guidelines position. The CHPT, apart from considering lease rental calculated at 6% on the market value of the land, also envisages equated annual recovery of the cost of land along with interest.

As stated earlier, the land policy guidelines call for calculating lease rentals at 6% of the market value only. The Land Policy does not permit recovery of any amount other than 6% of the market value. The CHPT is of the opinion that 6% of the market value can be made applicable only in the case of freehold land, where the land cost will appreciate and land will continue to be in the possession of the port. However, since the land acquired by the CHPT is a leasehold land, fixation of lease rentals at 6% on the market value alone cannot be made applicable, according to the port.

In this connection, it is to be recognised that the Land Policy 2010 of the Government does not differentiate between leasehold land and freehold land for determination of lease rentals. It is noteworthy that even with reference to an advice sought from the Government, the Government has categorically stated that the Land Policy Guidelines 2010 does not differentiate between freehold land and leasehold land.

Since the methodology adopted by the CHPT for calculation of lease rentals deviates from the formula prescribed in the Land Policy Guidelines of 2010 in this regard and keeping in view the request made by the Government to follow the extant Land Policy Guidelines to determine the lease rental for the land at Sriperumbudur, this analysis proceeds further to fix lease rentals following the Land Policy Guidelines of 2010.

- (iv). The Land Policy Guidelines of 2010 lays down the procedure and the methodology to be adopted for determining the market value and the lease rental of the port lands. As per Clause 6.3(1) of the Land Policy Guidelines, the market value of land can be determined taking into consideration any or all of the factors like (i) State Government's ready reckoner value, (ii) the average rate of actual relevant

transactions that took place in last three years for the lands in the port's vicinity, adding 2% escalation per annum, (iii) highest accepted tender value of port lands for similar transaction, (iv) rate arrived at by an approved valuer and (v) any other relevant factors as may be identified by the port. The lease rent has to be fixed at 6% of the market value of the land so determined and the rate is to be escalated by 2% per annum till such time the rate is revised with approval of this Authority.

- (v). While according approval to the lease rental proposals of other major ports trusts, this Authority had taken a view that it would be appropriate for a Port Trust to assess the market value under all options given in the Land Policy guidelines and derive lease rentals based on the one which is most beneficial to the port. The CHPT has determined the market value of the land at Sriperumbudur as per three factors listed in the preceding paragraph viz.,

- (a). State Government Ready Reckoner.
- (b). Average rate of actual transactions registered in the last three years in the Dry port's vicinity.
- (c). Any other factor as may be identified by the port.

As the said land has been acquired by the port in the recent past and since the actual investment by the port is available, the CHPT has reported to have not felt the need to arrive at the market value for the said land by appointing an approved valuer, which is the fourth option available to the port to assess the market value of the land.

Since the land is located at Sriperumbudur which is far away from the existing port land and also not contiguous land, determination of the market value of the land based on the highest accepted tender value as per the fifth option prescribed in the guidelines is not found relevant in this case by the CHPT.

- (vi). The approach adopted by CHPT in valuation of its land at Sriperumbudur under the three options and to arrive at the proposed lease rentals thereon are summarized below:

- (a). As per the stipulation contained in Clause 6.3 (1)(a)(i) of the Land Policy guidelines of 2010 to determine the market value of land based on the State Government Ready Reckoner, the CHPT under factor – 1 has determined the market value of land based on the State Government guideline value of plot of land classified as 'Residential class'.

To a query to explain the rationale to consider the value of the Residential class plot of land as base to determine the market

value of land at Sriperumbudur for allotment to the BOT operator (i.e. commercial purposes), the CHPT has clarified that the market rate has been worked out based on the available authenticated value for residential/ commercial land (Government Guide Line Value) in the vicinity of the proposed Dry Port.

The Guideline Value for the said plot of land is ₹2155/- per sq.m. Considering 6% of the said value of the land to be the lease rental, the lease rental has been worked out by the CHPT at ₹1078/- per 100 sq.m per month.

- (b). As per the stipulation contained in Clause 6.3 (1)(a)(ii) of the Land Policy guidelines of 2010 to determine the market value of land based on the average rate of actual transactions registered in the last three years in the Dry port's vicinity, the CHPT under factor – 2 has determined the market value of land based on the sale value of two plots of land admeasuring about 1090 sq. ft. and 2100 sq. ft. respectively during the last three years, 2010, 2011 and 2012.

The sale value of one plot of land during the years 2010-2011 is seen to be about ₹20 lakhs per acre and the sale value of another plot of land during the year 2012 is seen to be about ₹87 lakhs per acre. With regard to the substantial variation in the sale value of the said two plots of land in the Dry Port's vicinity, the CHPT has stated that the revision in the Guideline value from April 2012 has led to the substantial variation.

As seen from the workings furnished by the CHPT, the CHPT has considered the sale value of the transactions during the years 2010, 2011 and 2012. Applying the escalation factor of 2% on the said sale value, the CHPT has updated the sale value as of the year 2012. Escalating the value of land by 2% per annum is found to be in line with one of the factors listed under Clause 6.3(1)(ii) of the Land Policy Guidelines for assessment of market value of land. Considering 6% of the market value as lease rental, the CHPT has worked out lease rental to the tune of ₹247 per 100 sq.m per month for one plot of land and ₹1078 per 100 sq.m per month for another plot of land. It has, however, not worked out the average lease rental. After rectifying some minor inconsistencies observed in the workings of CHPT, the average lease rental works out to ₹525 per 100 sq.m per month.

- (c). (i). The CHPT initially determined the market value of land taking into account the actual cost paid by it to acquire 121.74 acres of land, Stamp Duty, Registration Fee and interest at the rate of 12% being the opportunity reportedly lost for the period of 36 months (October

2010 to September 2013) being the date of acquiring the land till the date of entering into License Agreement with the BOT operator, under 'any other factor' as per the stipulation contained in Clause 6.3 (1)(a)(v) of the Land Policy guidelines of 2010 to determine the market value of land.

On the value of land so arrived at, CHPT has considered 6% per annum being the lease rental, as stipulated in the guidelines. However, as brought out earlier, the CHPT has felt that fixing the rental at 6% on the market value can be made applicable only in the case of free hold land where the cost of land will appreciate and land will continue to be in the possession of the port. Since the amount invested by the CHPT is only for the lease period of 99 years and thereafter since the land will revert back to the SIPCOT after the lease period, as reported by the CHPT, the port has also envisaged to recover the invested amount along with interest at 12% per annum over the remaining lease period of 96 years (99 years - 3 years). In nutshell, lease rental at 6% per annum on the value of the land as per Land Policy Guidelines of 2010 and equated annual amount to amortize the investment of the port along with interest at 12% per annum over the remaining lease period of 96 years have been considered to calculate the lease rental. As per the above methodology adopted by the CHPT, the monthly lease rental per 100 sq. mtr has been worked out at ₹4186/-.

Earlier, the CHPT has considered interest component for 36 months from October 2010 to September 2013. In the revised workings, the CHPT has considered interest component for a period of 30 months from October 2010 to March 2013, the other components like cost of acquisition, stamp duty and registration fees remaining unchanged. Further, the CHPT has requested to treat the aggregate amount (cost of acquisition, stamp duty, registration fees and interest component for 30 months) of ₹12914.48 lakhs as the market value of the land. This revised calculation furnished by the port has been taken into account to determine the lease rental under this factor, subject to the position explained in the following paragraphs.

With regard to the interest component considered by the CHPT in the determination of the market value of land, it is to be noted that the Land Policy Guidelines of 2010 do not provide for consideration of compensation

towards opportunity lost in the determination of market value of the land.

At the same time, it is noteworthy that the CHPT has acquired the land at Sriperumbudur in October 2010. Therefore, it is appropriate to take into account an element of escalation in the said cost of land (cost of acquisition + stamp duty + registration) for the intervening period of two years @ 2% per annum, in line with one of the factors listed under Clause 6.3(1)(ii) of the Land Policy Guidelines for assessment of market value of land, which provides for updation of the value of land to the current level by applying 2% escalation per annum. The updated market value of land works out to ₹9934.22 lakhs.

- (ii). With reference to determination of license fee/ lease rental, Clause 6.3.(1)(b) of the Land Policy - 2010 requires calculation of the lease rental at 6% of the market value. However, the CHPT has considered recovery of the cost of land along with interest over the remaining lease period (96 years) on the ground that the land acquired by it is lease hold land and not freehold land. In this connection, it is to be noted that the Land Policy Guidelines – 2010 has provided a specific formula for calculation of lease rentals. Further, the Government policy does not differentiate between a freehold land and lease hold land for determination of lease rental, as also held by the Government.

The approach adopted by the CHPT for calculation of lease rental is not in line with Land Policy 2010 provisions. Though Section 49 of the Major Port Trusts Act mandates this Authority to frame Scale of Rates and the statement of conditions for the property belonging to or in possession or occupation of the Major Port Trust, this Authority is guided by the provisions of the Land Policy Guidelines to determine the lease rentals. The Land Policy Guidelines of 2010 does not confer any power on this Authority either to deal with the proposal under a special dispensation or in relaxation of Land Policy 2010 provisions.

When the approach adopted by the CHPT for calculation of lease rentals not being in line with the stipulation contained in the Land Policy Guidelines of 2010 and since the CHPT maintained its position, the matter was referred to the Government for its advice, quoting the relaxing provision available to the

Government as provided under Clause 6.7 of the Land Policy 2010 to exempt or relax any of the provisions mentioned in the Land Policy 2010 in public interest. As stated by the Government in this connection, Land Policy Guidelines of 2010 does not differentiate between freehold land and leasehold land and the Government has stated that there is no need for any special dispensation or relaxation in the matter. It has also requested this Authority to proceed with the fixation of lease rentals for the lands at Sriperumbudur by following the extant Land Policy Guidelines and exercising the powers conferred on this Authority by Section 49 of the MPT Act.

Incidentally, even the prospective applicants like M/s. SJK Industries Private Limited (SJKIPL) and M/s. Simplex Projects Limited for the Dry Port, have objected to recovery of the cost relating to acquisition of land along with interest from the BOT operator.

Given that the Government has requested this Authority to fix the lease rentals for the lands at Sriperumbudur by following the extant Land Policy Guidelines and since the Land Policy Guidelines do not provide for considering any cost recovery component in the calculation of lease rentals, the lease rentals for the CHPT lands at Sriperumbudur is calculated @ 6% on the modified market value of land of ₹9934.22 lakhs, which works out to ₹1049/- per 100 sq. m per month.

- (vii). The workings to determine the lease rentals under the three different factors, as explained in the preceding paragraphs, is attached as **Annex-I**.
- (viii). As stated earlier, while according approval to the lease rental proposals of other major ports trusts, this Authority had taken a view that it would be appropriate for a Port Trust to assess the market value under all factors given in the Land Policy guidelines and derive lease rentals based on the one which is most beneficial to the port. Thus, the highest lease rental among all the three factors is prescribed. Accordingly, the highest lease rental among all the three factors is seen to be ₹1078 per 100 square meters per month, determined based on the market value as reflected by the Government Guideline Value furnished by the CHPT. Hence, the rate of ₹1078 per 100 square meters per month is prescribed as the lease rental for the lands of CHPT at Sriperumbudur.
- (ix). It may be recalled that this Authority has passed an Order in November 2010 revising the Scale of Rates of CHPT. Since the

Order of November 2010 considered the cost position for the period upto 31 March 2013, the validity of the tariff so approved was prescribed till 31 March 2013. Since the additional income estimated to be earned by CHPT from the allotment of land at Sriperumbudur had not been anticipated then, the same had not been factored then, at the time of disposal of the CHPT general revision proposal.

As reported by CHPT, it would be earning lease rental income from the lands at Sriperumbudur only from the date of award of Concession Agreement to the successful BOT operator. Since the process of selection of a BOT operator may take about some more time as reported by the CHPT, lease rental revenue there from will not accrue to the port in the current tariff cycle ending 31 March 2013. Thus, no adjustment in the existing Scale of Rates of CHPT approved in November 2010 is found necessary in the current tariff cycle.

- (x). The CHPT has proposed Notes (i), (ii) and (iii) to Scale – 1A requiring the allottee of land to bear any enhanced compensation, cost of development and any escalation in the cost of development and payment of maintenance charges for common amenities to SIPCOT by the Allottee, the allottee ensuring adherence to the norms prescribed by the SIPCOT and the allottee to use the land for the purpose for which is allotted. The said conditions are approved since the said conditions involve financial implication which may have impact on the part of the BOT operator, which is felt necessary to be made known to the bidders upfront before completion of the bidding process.
- (xi). As per Clause 6.3(1)(d) of the Land Policy Guidelines of 2010, the Rent Schedule is subject to revision after every five years. Similarly, as per Clause 6.3(1)(c) of the Land Policy Guidelines of 2010, the Scale of Rates is to be escalated by 2% per annum. This provision has been incorporated as conditionality suitably under Scale – 1A.
- (xii). As brought out earlier, the CHPT envisages to allot the land at Sriperumbudur to the successful BOT operator for a long period of 30 years. As per the letters dated 29 August 2011 and 20 December 2011 received from the Ministry of Shipping conveying some decisions of the Government, sale or long term lease of land belonging to the Government or Government controlled statutory authorities would need specific approval of the Government except the cases of transfer of land from one Central Government department/ Ministry to another.

Further, the Land Policy Guidelines of 2010 are under review by the Government. The matter has been referred to the Government vide our letter dated 27 January 2012 seeking clarification whether this Authority can proceed with the disposal of the proposals received from the major ports for revision of their estate related charges

based on the Land Policy guidelines of 2010. Since the lease rentals approved in case of lands at Sriperumbudur would have a bearing on the proposal filed by CHPT for fixation of Upfront tariff for the Dry Port and keeping in view the importance given by the Government for finalization of upfront cases on priority basis, this Authority disposes off the proposal of CHPT for fixation of lease rentals for the lands at Sriperumbudur in line with the extant Land Policy Guidelines of 2010. However, if the exercise of review of Land Policy Guidelines of 2010 has an impact on the lease rentals and the conditionalities approved for the lands at Sriperumbudur, the CHPT is advised to come up with a suitable proposal in this regard. Further, the CHPT is also advised to keep in view the decision of the Government regarding long term lease of land at Sriperumbudur.

- (xiii). The CHPT has proposed to incorporate the Scale of Licence fee for allotment of land at Sriperumbudur as part of its existing Scale of Rates. However, it is to be noted that the validity of the existing Scale of Rates of CHPT expires on 31 March 2013 and the CHPT has already been advised to file proposals for general revision of its Scale of Rates as well as for the Estate rentals. If the Licence fee for Sriperumbudur land is prescribed as part of the existing Scale of Rates, there will be conflict with regard to validity period of the existing Scale of Rates and the Licence fee now prescribed for Sriperumbudur land. Hence, it is felt appropriate to prescribe Licence fee for Sriperumbudur land as a separate Rent Schedule, independent of the existing consolidated Scale of Rates of CHPT.

9.1. In the end, and for the reasons given above, and based on a collective application of mind, the following is approved:

“ RENT SCHEDULE FOR THE ALLOTMENT OF LAND AT MAPPEDU, SRIPERUMBUDUR.

Item No.	Description of space	Unit	Licence fee
1.	Open space	100 sq. mtr. or part thereof	₹1078/- per calendar month or part thereof

Notes:

- (i). The land area covered under the Scale-1A above is acquired by the port on long term lease from SIPCOT. Since the land has been taken by the Port on lease basis from SIPCOT any enhanced compensation for the lands acquired, cost of development and any escalation in cost of development have to be borne by the Allottee or alternatively, the lease charges shall be revised proportionately which shall be borne by the Allottee.
- (ii). The Annual Maintenance charges for common amenities and facilities like roads, street lighting, water supply, sanitation, drainage, common buildings, gardens, avenue plants, parks, etc., if any, payable to the

SIPCOT shall be separately borne by the Allottee and ensure adherence to the norms as prescribed by SIPCOT in this regard.

- (iii). The Allottee shall use the land allotted for the purpose for which it is intended.
- (iv). -The Rate is subject to revision every five years.
- (v). The Rate is to be escalated by 2% per annum."

9.2. The above Rent Schedule will become effective after expiry of 30 days from the date of notification of the Order in the Gazette of India and shall be in force for five years. The approval accorded will automatically lapse thereafter unless specifically extended by this Authority.

RANI JADHAV, Chairperson
[ADVT. III/4/Exty./143/12]

Annex - I

DETERMINATION OF LEASE RENTALS FOR THE LAND OF CHENNAI PORT TRUST AT SRIPERUMBUDUR

i Option - I - State Government Ready Reckoner

	Amt in ₹
Government Guideline Value of the plot of Land (per sq.m)	2155
Lease Rental @ 6%	129.3
Lease Rental per sq.m per month	10.775
Lease Rental per 100 sq.m per month	<u>1078</u>

ii Option - II - Average rate of actual transactions registered in the last three years in the Dry port's vicinity

	Amt in ₹			Amt in ₹		
Year of transaction	Plot no. 1	Plot no. 2	Plot no. 3	Plot no. 1	Plot no. 2	Plot no. 3
	2010	2011	2012	2010	2011	2012
Sale Value of the plot of land (per sq.ft)	40	50	200	40	50	200
sale Value of the plot of land (per acre)	1742400	2178000	8712000	1742400	2178000	8712000
Sale Value after Escalation @ 2% per annum	1812793	2221560	8712000	1999404		8712000
Average sale value of last three years (per acre)		4248784.32		3570468.00		
Average sale value of last three years (per sq.m)		1049.89		882.27		
Lease Rental @ 6%		62.99		52.94		
Lease Rental per sq.m per month		5.25		4.41		
Lease Rental per 100 sq.m per month		<u>525</u>		<u>441</u>		

iii Option - III - Cost of acquisition of land on lease

	Amt in ₹
Actual cost of 121.74 acres of land in the year 2010	973920000
Stamp Duty	19478400
Registration	23100
Cost of 121.74 acres of land	<u>993421500</u>
Cost of land after Escalation @ 2% for the year 2011	1013289930
Cost of land after Escalation @ 2% for the year 2012 for 121.74 acres	1033555729
Cost of 1 acre of land	8489861.41
Cost of 1 sq. m of land	2097.86785
Lease Rental @ 6%	125.872071
Lease Rental per sq.m per month	10.4893393
Lease Rental per 100 sq.m per month	<u>1049</u>